PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.079.651/0001-40

("**Fundo**")

ADMINISTRADORA

administração fiduciária

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-033, Rio de Janeiro - RJ

("**Administradora**")

GESTORA

VERDE agro & imobiliário

VERDE ASSET AGRO E IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ nº 55.777.175/0001-00

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, conjunto 111, sala 5, CEP 04358-132, São Paulo - SP

("**Gestora**" ou "**Verde**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "**Ofertantes**")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRVDCDCTF008
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: 6074225UN1
Tipo ANBIMA: Papel CRI Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/094, em 03 de abril de 2025*
***concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de cotas ("**Cotas**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("**Oferta**" e "**Emissão**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas ("**Classe**"), com preço unitário de emissão de R$100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"). O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R$ 3,12 (três reais e doze centavos) por Cota, o qual será utilizado para arcar com a comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder (conforme abaixo definido) pelos serviços de distribuição e demais despesas da Oferta, conforme aqui previsto ("**Custo Unitário de Distribuição**").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R$400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**").

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalente a até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Cotas do Lote Adicional**"), totalizando 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalente a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("**Montante Total da Oferta**"), sendo certo que a definição acerca do exercício parcial ou total da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pela Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

As Cotas da Oferta serão admitidas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão** ("**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores (conforme abaixo definido) que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA FORAM ANALISADOS PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA SOB O PROTOCOLO Nº OF0000036/2025, DE 14 DE MARÇO DE 2025. CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DESTE PROSPECTO, NA PÁGINA 37.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME ABAIXO DEFINIDO).

O INVESTIMENTO NAS COTAS APRESENTA RISCOS, OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 10 A 31.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ("PROSPECTO DEFINITIVO") ESTÁ E O PROSPECTO DEFINTIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3 ("MEIOS DE DIVULGAÇÃO").

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 01 DE ABRIL DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

O PROSPECTO DEFINITIVO FOI ORIGINALMENTE DIVULGADO EM 03 DE ABRIL DE 2025 E ESTÁ SENDO DIVULGADO NOVAMENTE NA PRESENTE DATA EM RAZÃO (I) DA ALTERAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, O QUAL PASSA A SER DE R$40.000.000,00 (QUARENTA MILHÕES DE REAIS), CORRESPODENENTE A 400.000 (QUATROCENTAS MIL) COTAS, CONFORME ALTERADO POR MEIO DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VERDE A&I CEDRO PORTFÓLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", CELEBRADO EM 25 DE ABRIL DE 2025 ("INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO"); (II) DA ALTERAÇÃO DA SEÇÃO 16 DESTE PROSPECTO PARA AJUSTAR O PERÍODO DE INVESTIMENTO DO FUNDO E A TAXA GLOBAL APLICÁVEL DURANTE O PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES CONTADOS DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DESTA OFERTA, CONFORME ALTERADOS POR MEIO DO INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO; (III) DA ALTERAÇÃO DO ANEXO I DESTE PROSPECTO PARA FAZER CONSTAR O INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO E O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO, CONFORME APROVADO PELO INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO; (IV) DA ALTERAÇÃO DO ANEXO II DESTE PROSPECTO PARA FAZER CONSTAR A NOVA VERSÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE; (V) DA ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA PARA (A) INCLUIR A DATA DE DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA ("COMUNICADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA"); (B) INCLUIR A DATA DE DISPONIBILIZAÇÃO DA NOVA VERSÃO DESTE PROSPECTO E DA LÂMINA; (C) INCLUIR AS DATAS DE INÍCIO E DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE DESISTÊNCIA PARA OS INVESTIDORES QUE TENHAM ADERIDO À OFERTA; (D) POSTERGAR A DATA DE ENCERRAMENTO DO PRIMEIRO PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E A DATA DE REALIZAÇÃO DO PRIMEIRO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO; (E) INCLUIR AS DATAS DE INÍCIO E DE ENCERRAMENTO DO SEGUNDO PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO; (F) INCLUIR A DATA DE REALIZAÇÃO DO SEGUNDO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO; E (G) INCLUIR A DATA DA SEGUNDA LIQUIDAÇÃO DA OFERTA, EM DECORRÊNCIA DA MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160, SENDO CERTO QUE, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, TAL REPUBLICAÇÃO INDEPENDE DE PRÉVIA APROVAÇÃO DA CVM ("MODIFICAÇÃO DA OFERTA").

NOS TERMOS DO §1º DO ARTIGO 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160, CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVAS JÁ FOI INICIADO, SERÁ ABERTO O PERÍODO DE DESISTÊNCIA PARA OS INVESTIDORES QUE JÁ TENHAM ADERIDO À OFERTA.

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 25 DE ABRIL DE 2025.

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

COORDENADOR LÍDER

investment banking

ADMINISTRADORA

administração fiduciária

GESTORA

VERDE agro & imobiliário

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

CESCON BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

STOCCHE FORBES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INDÍCE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 2

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento 2

2.3 Identificação do público-alvo 3

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 4

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição 4

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta 4

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 5

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 6

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 7

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 7

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 9

4. FATORES DE RISCO 10

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 11

5. CRONOGRAMA 32

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso 33

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 35

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 36

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 36

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 36

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 36

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 37

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 38

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 38

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 38

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 40

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 41

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 41

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 45

8.4 Regime de distribuição 45

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 45

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 48

8.7 Formador de mercado 48

8.8 Contrato de estabilização 49

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento 49

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 50

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 51

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 52

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 53

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 55

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 56

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 59

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 61

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 62

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 63

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 64

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 64

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 65

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da Gestora 66

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 66

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 66

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 67

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 67

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 67

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 68

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 70

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA 89

ANEXO II ESTUDO DE VIABILIDADE 119

ANEXO III MINUTA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES 133

ANEXO IV MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO 141

ANEXO V INFORME ANUAL DO FUNDO 147

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), nos termos e condições aprovados por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 25 de março de 2025 ("**Instrumento de Constituição**"), que aprovou o regulamento do Fundo ("**Regulamento**") e que integra este Prospecto Definitivo como Anexo I, e previstos no "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora, em 25 de março de 2025.

A Oferta seguiu o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, mediante análise prévia pela entidade autorreguladora autorizada pela CVM, a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("**ANBIMA**"), nos termos do convênio celebrado para esse fim entre a CVM e a ANBIMA.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas do Fundo: (i) serão emitidas em classe e subclasse únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis, exceto conforme disposto no Regulamento; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, poderão conferir aos seus titulares direito de preferência (caso assim previsto no Regulamento ou no instrumento que aprovar tal emissão); (viii) cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, contratada pela Administradora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados ("**Escriturador**").

Sem prejuízo do disposto nos itens "(i)" e "(viii)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo tendo em vista a caracterização do conflito de interesses: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, nos termos do Regulamento..

Não se aplica o disposto acima quando (i) as pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(v)" acima forem, no momento de seu ingresso no Fundo, os únicos Cotistas do Fundo; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, do Fundo ou da Classe que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) se aplicável, todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**"), e demais regulamentações aplicáveis.

Nos termos do Regulamento, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocadas para esse fim. Dessa forma, a Classe não conta com capital autorizado para novas emissões de Cotas, sendo que as novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas.

CADA COTA TERÁ AS CARACTERÍSTICAS QUE LHE FOREM ASSEGURADAS NO REGULAMENTO DO FUNDO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO VIGENTES.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 27**"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores pessoas físicas ou jurídicas que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e (i.b)" acima, mas que formalizem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ("**Investidores Institucionais**"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido) ("**Investidores Não Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "**Investidores**"), em qualquer caso, desde que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("**Resolução CVM 11**").

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo o respectivo Documento de Aceitação, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A vedação prevista acima não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e às demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que

a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada. Nas hipóteses dos subitens "(i)" e "(ii)" acima, não haverá limitação da quantidade de Cotas que poderão ser subscritas por Pessoas Vinculadas. Na hipótese do subitem "(iii)" acima, a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral, junto aos Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, das Cotas por eles demandadas.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R$ 100,00 (cem reais), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido) ("**Preço de Emissão**").

O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a R$ 3,12 (três reais e doze centavos) por Cota, o qual será utilizado para arcar com a comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder pelos serviços de distribuição e demais custos e despesas da Oferta os quais serão integralmente arcados pelo Fundo. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("**Montante Inicial da Oferta**").

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalente a até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Cotas do Lote Adicional**"), totalizando 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalente a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("**Montante Total da Oferta**"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentos mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, à aplicação nos seguintes ativos, conforme a seção A do anexo I da Classe ao Regulamento: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iii) Letras de Créditos Imobiliário ("LCI"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (v) cotas sêniores de emissão de outros fundos de investimento imobiliários ("FII"), não listados no mercado de bolsa (os ativos descritos neste item, em conjunto, são definidos como "Ativos Alvo")

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item "i" acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários ("Ativos de Liquidez").

NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O objetivo da Classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou da Administradora e/ou Gestora quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira. Sem prejuízo do disposto acima, o ***pipeline*** meramente indicativo do Fundo é atualmente composto pelos seguintes ativos:

#	Setor	Cota	Volume (R$ MM)	Taxa (a.a.)	Prazo (meses)	Garantias Reais	Faturamento (R$ MM)	EBITDA (R$ MM)	Dívida Líq./ EBITDA	Localização	VGV (R$ MM)	Tipo
1	Imobiliário	Sênior	30	IPCA+10,5%	48	AF[1] imóvel + AF[1] Cotas + CF[2] recebíveis	-	-	-	MS	90	Desembolsado
2	Locação	Única	10	CDI+5,5%	36	AF ações + CF recebíveis	520	112	2.0	Brasil/México	-	Desembolsado
3	Imobiliário	Única	19	CDI+6,5%	30	AF imóveis + AF Cotas + CF recebíveis	-	-	-	BA	45	Em Estruturação
4	Veículos	Única	10	CDI+5%	60	AF de imóvel + CF recebíveis	250	13	1.6	RJ/SP	-	Em Estruturação
5	Hotelaria	Única	17	CDI+7,25%	48	AF imóvel + CF recebíveis	65	37	0.3	Brasil	-	Aprovado em Comitê
6	Varejo Combustíveis	Sênior/Meza	32	CDI+6,5%	51	AF de imóvel + CF recebíveis	2,136	104	3.0	SP/MS/PR/SC	-	Primário
7	Imobiliário	Única	31	CDI+5%	60	AF imóvel + AF Cotas + CF recebíveis	-	-	-	SC	160	Primário
8	Varejo Combustíveis	Sênior	30	CDI+2,5%	72	AF de imóvel + CF recebíveis	2,820	122	0.4	GO/MG/MT/PA/TO	-	Primário
9	Imobiliário	Sênior/Meza	30	CDI+5%	48	CF recebíveis	-	-	-	Brasil	-	Primário
10	Varejo Construção	Única	27	CDI+4%	96	AF de imóvel + CF recebíveis	685	87	0.9	PR/SC	-	Primário
11	Alimentos	Única	25	CDI+3,5%	60	CF recebíveis	144	-	-	Brasil	-	Primário
12	Imobiliário	Única	25	IPCA+12,5%	60	AF imóveis + CF recebíveis	-	-	-	SP	575	Primário
13	Varejo Construção	Única	25	CDI+3,5%	48	CF recebíveis	484	31	1.9	Brasil	-	Primário
14	Imobiliário	Única	25	IPCA+12%	25	AF imóvel + AF Cotas + CF recebíveis	-	-	-	PR	68	Primário
15	Náutico	Única	20	CDI+4%	84	CF recebíveis	103	36	1.1	RJ	-	Primário
16	Educação	Única	20	CDI+4%	60	CF recebíveis	142	25	2.0	Brasil	-	Primário
17	Restaurantes	Única	20	CDI+5,5%	36	CF recebíveis	-	-	-	Brasil	-	Primário
		Total	**396**	**CDI+4,7%**	**55**		-	-	-	-	-	-

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Após a Oferta, caso a Classe venha a adquirir os seguintes ativos ("**Ativos Conflitados**"), sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175:

(i) certificados de recebíveis imobiliários estruturados, distribuídos, originados e/ou emitidos pela Gestora, ou por pessoas a ela ligadas (artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), ou detidos por fundos de investimento geridos pela Gestora ou por pessoas a ela ligadas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, até o limite de 100% (cem por cento) do

patrimônio líquido da Classe ("**CRI Conflitados**"), desde que atendidos os seguintes critérios de elegibilidade, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou alienação a ser realizada ("**Critérios de Elegibilidade**"):

a. Ser objeto de oferta privada, pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;

b. Ser adquirido em bases comutativas e de acordo com as melhores práticas adotadas para a aquisição do referido ativo;

c. O CRI Conflitados devem ser pré-fixados ou ter remuneração indexada a IPCA, CDI ou IGP-M;

d. O CRI Conflitados devem possuir prazo que seja compatível com o prazo de até 20 (vinte) anos; e

e. Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRIs Conflitados, cujos emissores, originadores ou estruturadores sejam pessoas ligadas ao grupo econômico da Gestora.

(ii) (a) cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a elas ligadas; ou (b) títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a ela ligadas, compatíveis com as necessidades da Classe; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("**Ativos de Zeragem**"), desde que a aquisição seja realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("**Assembleia Originária da Classe**"), ocasião em que os Cotistas deverão deliberar, por meio da outorga de poderes para os seguintes procuradores: **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **JOYCE COSTACURTA PACHECO**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH,** brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 282.288, **CHRISTIANO MARQUES DE GODOY**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ,** brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ,** brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 235.571, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, **LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO**, brasileira, divorciada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 292.427, **KARINA FRANCISCA DE ANDRADE**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 268.801, sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados abaixo e constantes em procuração de conflito de interesses ("**Procuração de Conflito de Interesses**"):

A aprovação de operações conflitadas nos termos previstos acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em assembleia de Cotistas, pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados acima e constantes na Procuração de Conflito de Interesses.

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na assembleia de Cotistas que deliberar sobre a referida aquisição de Ativos Conflitados, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 73-A, da parte geral da Resolução CVM 175, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo, ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha com a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Orientação de Voto" anexo a este Prospecto Definitivo.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser assinada pelo Investidor de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia Originária da Classe que deliberar pelas matérias de conflito de interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretratável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia de Cotistas que deliberará sobre a aquisição, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesse, de Ativos Conflitados.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto Definitivo, no Manual de Orientação de Voto e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

A outorga da procuração acima indicada, caso formalizada pelo Investidor, poderá ser revogada, unilateralmente, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, mediante comunicação encaminhada por correio eletrônico para jur.fundosestruturados@xpi.com.br ou adm.fundos@xpi.com.br ou por outros canais de relacionamento com a Administradora disponíveis aos Cotistas, até a realização da Assembleia Originária da Classe.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia de Cotistas, e caso haja recursos na Classe para outras aquisições, a Classe destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DO ITEM 2.6 "VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA" E DO FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO OU COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA" NAS PÁGINAS 4 E 24 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

4. FATORES DE RISCO

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de crédito dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo

O Fundo está exposto ao risco de crédito dos devedores de direitos creditórios vinculados a Ativos-Alvo, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e dos emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo, uma vez que os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus devedores e/ou emissores cumprirem suas obrigações e honrarem os compromissos de pagamento de principal e juros de suas dívidas. Eventos que possam afetar as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores e/ou emissores, mesmo que não substanciais, também podem impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, comprometendo sua liquidez. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Porém, considerando a pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos potenciais investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os FII são atualmente regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos FII, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, consequentemente causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo o Fundo, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. De acordo com a Lei 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**Lei 9.779/99**"), representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso o Fundo obtenha ganhos na alienação de cotas de outros FII, referido entendimento será questionado pela Administradora, e se mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

Nos termos da Lei 9.779/99, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que poderá causar prejuízos aos seus investimentos.

Adicionalmente, o governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, os rendimentos advindos dos CRIs, auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do IR na fonte, por força do artigo 16-A da Lei 8.668. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Alterações futuras na legislação tributária, eliminando isenções, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderão eventualmente afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição às referidas isenções, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos potenciais investidores, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus potenciais investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez 24 no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à liquidez

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação na bolsa de valores, no mercado secundário, de modo que, no curto prazo, podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo, pelos Outros Ativos e/ou pelos Ativos de Liquidez. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo e suas perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os potenciais investidores. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas aqui indicadas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("**FGC**").

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Nesses casos, existe a possibilidade de que ocorra um conflito de interesses, já que os mesmos agentes que distribuem as Cotas ou administram a Classe também podem ser beneficiários diretos ou indiretos das operações realizadas pela Classe. Em situações como essas, as operações podem não ser submetidas a aprovação prévia em assembleia de cotistas, o que pode resultar em uma diminuição dos mecanismos de controle e supervisão por parte dos investidores. Dessa forma, os cotistas ficam expostos ao risco de que as decisões tomadas não estejam alinhadas aos seus melhores interesses, podendo acarretar prejuízos à Classe e, consequentemente, a perdas financeiras aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado a fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores

mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, resultando, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no país. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios à Administradora e à Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao mercado dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo

Os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações em seu valor e rentabilidade e às condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que vierem a compor a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Não existe garantia de que a queda dos preços dos ativos integrantes da carteira não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Em situações extraordinárias, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos certificados de recebíveis imobiliários pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo, aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Os Ativos-Alvo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses

de os ativos e não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Por fim, o Fundo deve observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos potenciais investidores, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LIG, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LIG, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN RFB 1.585**"). Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LIG, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LIG, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LIG, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, caso venham a existir novos atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial Conflito de Interesses envolvendo o Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a Administradora do Fundo e pertence ao mesmo grupo econômico da Gestora. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades exercidas pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição das Cotas, bem como das demais atividades desempenhadas à Classe, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos seus cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos-Alvo, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos-Alvo. A não aquisição dos Ativos-Alvo em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas. Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item "Condições Suspensivas" deste Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro ordinário da Oferta na CVM (e mantidas até cada uma das Datas de Liquidação), conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item "Condições Suspensivas" desde Prospecto, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até cada uma das Datas de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual comunicação de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores.

Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item 11.1 da seção "11. Contrato de Distribuição", na página 56 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo, do Outro Ativo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez, aos Outros Ativos e Ativos-Alvo

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez, dos Outros Ativos e dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez, dos Outros Ativos e dos Ativos-Alvo que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos de Liquidez, os Outros Ativos e os Ativos-Alvo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outras. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo-Alvo, um Outro Ativo e/ou um Ativo de Liquidez para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, na manutenção dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração de propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao prazo de duração do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, com prazo de duração determinado, o resgate de cotas do Fundo será admitido apenas nas apenas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração (conforme abaixo definido); (ii) quando da amortização integral das respectivas cotas do Fundo; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente; não sendo de competência dos Cotistas deliberar sobre a amortização de suas Cotas. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que eventualmente vierem a integrar a carteira do Fundo, nos termos do Regulamento, podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$500,00 (quinhentos reais) a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo em mercado secundário

As Cotas e os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário ("**FII**") são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter certa dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer com as Cotas adquiridas até o final do prazo de duração do Fundo ou de acarretar perdas do capital aplicado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo

O Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos-Alvo compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Desta forma, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da 18 auditoria dos Ativos-Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade dos Ativos-Alvo. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-

Alvo, aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI durante o período de investimento do Fundo.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Em seu parágrafo único, estabelece que: "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*". A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que "Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos", mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os créditos imobiliários, não obstante comporem o patrimônio separado dos CRI, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos

imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da companhia securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do Fundo, o que poderá acarretar prejuízo ao Cotista

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deverá, dentre outras medidas, não aprovar novas emissões de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, considerando a eventual deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento nos Ativos-Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos-Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos-Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos-Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos-Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo, aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo, aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos acrescidos dos rendimentos líquidos

auferidos pelas aplicações do Fundo nos Ativos de Liquidez, nos termos da regulamentação vigente aplicável, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas as cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao volume total da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. O potencial investidor deve estar ciente de que a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo potencial investidor variar em decorrência da redução da capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta dentro do prazo de distribuição, a Oferta será cancelada e os potenciais investidores terão suas ordens canceladas, e caso já tenham realizado a integralização das cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas ou desatualizadas. Neste sentido, o desempenho real do Fundo pode não ser igual ao previsto nas projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, o que pode afetar a rentabilidade das Cotas e o Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis lastro dos Ativos-Alvo do Fundo

Os Ativos-Alvo investidos pelo Fundo poderão estar lastreados ou garantidos por imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Na hipótese de o Fundo Investir em Ativos-Alvo que sejam imóveis objeto de locação, estará sujeito aos seguintes riscos: (i) receita de locação, decorrente de eventual vacância e inadimplência no pagamento de aluguéis; e (ii) alteração nos valores dos aluguéis dos respectivos imóveis, pela possibilidade de renegociação dos contratos, conforme previsto na legislação aplicável. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Ativos-Alvo poderá comprometer as receitas do Fundo, podendo resultar em eventuais prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Caso o Fundo invista em imóveis objeto de contratos de locação comercial, regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("**Lei de Locação**"), existirá a possibilidade de o locatário postular em juízo ação renovatória em caso de: (i) o contrato ser escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores, com vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário estar explorando

seu comércio no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel estar proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação ser proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Referidas ações renovatórias apresentam dois riscos, sendo eles: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário poderá, por meio da ação renovatória, permanecer no imóvel; e (ii) as partes poderão revisar o valor do contrato de locação, se submetendo, assim, ao critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Em ambos os cenários, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação poderão ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos referidos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não emissão/renovação de autorizações exigidas para o desenvolvimento/ funcionamento dos empreendimentos imobiliários que compõem o portfólio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários que excepcionalmente venham a compor o portfólio do Fundo ou estejam relacionados aos CRI poderão estar em diferentes fases de desenvolvimento, sendo que não é possível assegurar que todas as autorizações/licenças exigidas para a instalação, operação e funcionamento serão emitidas e/ou renovadas, como, sem limitação, os seguintes documentos: alvará de construção, licença de execução da obra, ato de aprovação do projeto pela autoridade competente, licenças ambientais (ex.: licenças prévia, de instalação e de operação) e licenças de instalação e funcionamento expedidas pelas municipalidades.

Assim, a não obtenção ou não renovação de autorizações/licenças indispensáveis para instalação e funcionamento dos empreendimentos imobiliários podem prejudicar, ou mesmo obstar, o início do desenvolvimento do empreendimento e a remuneração dos CRI, e/ou resultar na aplicação de penalidades pelos órgãos governamentais competentes, que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até, em casos mais extremos, o embargo dos respectivos empreendimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da aquisição de imóveis de forma excepcional, nos termos do Regulamento, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente vierem a compor a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, poderão estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

Os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos-Alvo, aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso em determinada Data de Liquidação (conforme abaixo definido) os Investidores não integralizem as Cotas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos-Alvo, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Adicionalmente, poderá haver dificuldades na identificação de novos ativos que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo para reinvestir, durante o período de investimento do Fundo, os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a reserva de contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com estas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, aos Outros Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo podem ser contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das emissões autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como

de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("**Instrução CVM 516**"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**CPC**"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 contém a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC para os FII, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos de interpretação da Lei 8.668 em relação ao previsto na Resolução CVM 175 com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações do Fundo

A Lei 8.668 dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista do Fundo "*não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas*". No entanto, dada a natureza condominial dos fundos de investimento, existe o risco de os tribunais interpretarem as atuais normas que regem os fundos de investimento no sentido de que a responsabilidade dos cotistas do fundo de investimento é ilimitada em qualquer hipótese. A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, em linha com o disposto na Lei 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM 175.

Tendo isso em vista, a depender do momento em que tal situação vier a ser analisada, caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo por qualquer motivo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar quanto a aportes adicionais de capital no Fundo. Além disso, mesmo que os Cotistas aprovem o aporte de recursos em caso de patrimônio negativo, a depender da capacidade financeira dos Cotistas não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de prestação de fiança, aval, aceite ou outras formas de retenção de risco

Caso seja aprovado em Assembleia Geral de Cotista específica, o Gestor poderá em nome da Classe Única e/ou do Fundo utilizar os Ativos-Alvo na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da Parte Geral da Resolução CVM 175 nas operações da própria Classe Única. Nestas hipóteses, em caso de inadimplemento, poderá ocorrer a execução das garantias outorgadas pela Classe Única, hipótese em que a rentabilidade do Fundo e seus resultados poderão ser afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos jurídicos

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor das Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos conflitados também poderá diminuir a oferta de ativos para o Fundo. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de governança

Conforme a regulação vigente, não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

Adicionalmente com relação à governança, os atos que possam caracterizar situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Por fim, cumpre destacar que determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

OS INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÃO PARTICIPAR DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA, SEM QUALQUER LIMITAÇÃO EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DA OFERTA, OBSERVADO, NO ENTANTO, QUE CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR A 1/3 (UM TERÇO) DA QUANTIDADE DE COTAS INICIALMENTE OFERTADA NO ÂMBITO DA OFERTA (SEM CONSIDERAR EVENTUAIS COTAS DO LOTE ADICIONAL), OS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA E ORDENS DE INVESTIMENTO DAS PESSOAS VINCULADAS SERÃO CANCELADOS.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civi**l"), o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os Cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que seu o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos eventuais cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco relativo às novas emissões de cotas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os potenciais investidores poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial Documento de Aceitação, pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documento de Aceitação, do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação, atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação, for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	14/03/2025
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Preliminar, do Aviso ao Mercado e da Lâmina	25/03/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	26/03/2025
4	Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/04/2025
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	03/04/2025
6	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Divulgação da nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina em decorrência da Modificação da Oferta	25/04/2025
7	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	28/04/2025
8	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	02/05/2025
9	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta Data de realização do Primeiro Procedimento de Alocação	05/05/2025
10	Data da Primeira Liquidação da Oferta	06/05/2025
11	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	07/05/2025
12	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/05/2025
13	Data de realização do Segundo Procedimento de Alocação	30/05/2025
14	Data da Segunda Liquidação da Oferta	04/06/2025
15	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/09/2025

(1) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" deste Prospecto Definitivo.*

(2) *As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.*

(3) *Cronograma alterado para (a) incluir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; (b) incluir a data de disponibilização da nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina em decorrência da Modificação da Oferta; (c) incluir as datas de início e de encerramento do período de desistência para os Investidores que tenham aderido à Oferta, em decorrência da Modificação da Oferta, (d) postergar a data de encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento e a data de realização do Primeiro Procedimento de Alocação;(e) incluir as datas de início e de encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento; (f) incluir a data de realização do Segundo Procedimento de Alocação; e (g) incluir a data da Segunda Liquidação da Oferta, sendo certo que não há alteração de qualquer outra data prevista anteriormente.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, OBSERVADO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "*Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "*Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo*", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Gestora: https://www.verdeagroimob.com.br/ (neste website clicar em "Somos Performance", buscar por "Verde A&I Cedro Portfolio Renda FII RL", em seguida clicar em "Documentos Legais" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", *buscar por "Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina*", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Fundos.NET: https://www.gov.*br/cvm/pt-br* *(neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao* sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "*Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas no respectivo Documento de Aceitação, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Ativos de Liquidez, nos termos da regulamentação vigente aplicável ("**Investimentos Temporários**"), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos, observado que, com relação às Cotas não custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no Regulamento, na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas e a concessão de direito de preferência na subscrição de novas Cotas por Cotistas ("**Direito de Preferência**") também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, e observado o previsto no Regulamento.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta e já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Nos termos da Resolução CVM 160, as Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3 e pela regulamentação aplicável. As Cotas do Fundo devem ser negociadas exclusivamente via balcão, administrado e operacionalizado pela B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 10 A 31 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesta Cláusula não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador

Líder acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e os Ofertantes, deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

A Oferta foi objeto de modificação, realizada em 25 de abril de 2025, em razão (i) da alteração do Montante Mínimo da Oferta, conforme alterado por meio do Instrumento de Alteração; (ii) da alteração da seção 16 deste Prospecto para ajustar o Período de Investimento do Fundo e a Taxa Global aplicável durante o período de 12 (doze) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento desta Oferta, conforme alterados por meio do Instrumento de Alteração; (iii) da alteração do Anexo I deste Prospecto para fazer constar o Instrumento de Alteração e o regulamento vigente do Fundo, conforme aprovado pelo Instrumento de Alteração; (iv) da alteração da Comissão de Distribuição e, consequentemente, do Custo Unitário de Distribuição, conforme alterado por meio do Instrumento de Alteração; e (v) da alteração do cronograma da Oferta para (a) incluir a data de divulgação do comunicado ao mercado de modificação da Oferta ("**Comunicado de Modificação da Oferta**"); (b) incluir a data de disponibilização da nova versão deste Prospecto e da Lâmina; (c) incluir as datas de início e de encerramento do período de desistência para os Investidores que tenham aderido à Oferta, em decorrência da referida modificação; (d) postergar a data de encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento e a data de realização do Primeiro Procedimento de Alocação; (e) incluir as datas de início e de encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento; (f) incluir a data de realização do Segundo Procedimento de Alocação; e (g) incluir a data da Segunda Liquidação da Oferta ("**Modificação da Oferta**").

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento e, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos Investimentos Temporários, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA", NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Documento(s) de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e ao Coordenador Líder, os quais serão considerados de forma cumulativa ("**Oferta Não Institucional**"). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação, ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras condições previstas no próprio Documentos de Aceitação, além dos procedimentos e das normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos 1º e 3º do referido artigo;

(ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documentos de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido).

(iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(v)" abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iv)" acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas ("**Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional**"):

(i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem "Oferta Institucional" abaixo.

(ii) seja superior ao montante total das Cotas destinado à Oferta Não Institucional, que será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor ("**Rateio**"). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Documento de Aceitação ao Coordenador Lider e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos 1º e 3º do referido artigo;

(iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação;

(v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(vi)" abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação

(vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(v)" acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário ("**Critérios de Colocação da Oferta Institucional**"). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores ao Coordenador Líder da Oferta que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos (conforme prevista no Cronograma da Oferta), o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimentos antes de tal data. Nesse caso, quando do encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e uma vez concedido o registro da Oferta pela CVM e divulgado o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no Cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre (i) o encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos, e (ii) as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. O eventual encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Instrumento de Constituição, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme alterado.

O processo de registro da Oferta será realizado mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas, firmado entre a CVM e a ANBIMA em 22 de dezembro de 2022 ("**ACT**"), sendo posteriormente registrada na CVM sob o rito de registro automático, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, do artigo 26, inciso VI, "c", e artigo 94, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, do ACT e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, de acordo com o convênio celebrado para fins do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a ANBIMA ("**Convênio CVM-ANBIMA**").

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" do "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("**Código de Ofertas da ANBIMA**"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder e sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a regulamentação vigente aplicável e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício parcial ou total da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**").

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na respectiva data de liquidação da Oferta (cada uma delas, uma "**Data de Liquidação**").

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador, nos termos do item 6.4 acima.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento

de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes neste Prospecto e nos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta ("**Plano de Distribuição**"). A Oferta contará com Prospecto Definitivo, Prospecto Definitivo e lâmina, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("**Lâmina**"), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;

(ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Definitivo, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("**Aviso ao Mercado**") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

(iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto Definitivo ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**"), o Coordenador Líder receberá os Documento de Aceitação, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (v) acima, e que se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Documento de Aceitação**");

(vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;

(viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme o item 8.2 acima;

(ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;

(x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, observados os Critérios de Aceitação da Oferta. Ainda, os Documentos de Aceitação da Oferta deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

(xi) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto no item 8.2 acima, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;

(xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

(xiii) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iv) determinar o percentual do volume final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("**Procedimento de Alocação**").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará nas Datas de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras a serem definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomenda a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 133**") e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação do formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no Mercado secundário.

Não obstante a recomendação do Coordenador Líder, o Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

É vedado aos Ofertantes o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

8.8 Contrato de estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme adiante definido) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando o montante de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: (i) o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme adiante definido) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme adiante definido), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da regulamentação vigente aplicável e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, com a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, os relacionamentos relevantes entre a XP Investimentos e sociedades do seu conglomerado econômico e a Gestora e sociedades do seu conglomerado econômico encontram-se descritos abaixo.

O Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos como instituição intermediária de ofertas públicas do Fundo, da Classe e/ou de outros fundos de investimentos geridos pela Gestora ou sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora, conforme o caso.

Ainda, o Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora, inclusive por meio de fundos geridos por entidades supramencionadas, contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, administração fiduciária de fundos de investimento, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro cotas de emissão da Classe, nos termos da regulamentação aplicável.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração quando somadas, devidas pelo Fundo, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, tampouco houve, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) nos últimos doze meses, transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora, e a XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica.

A XP Investimentos utiliza sistemas e adota procedimentos internos de compliance e *chinese wall* (segregação das divisões internas e, consequentemente, das informações disponíveis a cada divisão, de acordo com o seu segmento e função), com o objetivo de evitar o compartilhamento não autorizado de informações confidenciais. Nesse sentido, não há qualquer compartilhamento de informações entre as áreas que prestam serviços de administração de fundos e as áreas que prestam serviços de coordenação e distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários, garantindo o pleno atendimento ao disposto na regulamentação. **Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", em especial o fator de risco "Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas" na página 14 deste Prospecto**.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, a XP Investimentos e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Custodiante/Escriturador poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante/Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante/Escriturador ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Nos termos da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 - CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte o administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e V. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme aplicáveis ao Fundo. Ressalta-se que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 65 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de condições suspensivas previstas abaixo ("**Condições Suspensivas**"), consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:

(i) aceitação, pelo Coordenador Líder e pela Gestora, da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora ou pelo Fundo, conforme aplicável;

(ii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iii) obtenção de parecer da ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro da Oferta;

(iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;

(v) admissão das Cotas para distribuição, no mercado primário, no MDA, e negociação, no mercado secundário, no Fundos21, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência da Gestora na CVM devidamente atualizado;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, este Contrato, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;

(ix) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;

(x) verificação, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xi) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora e/ou pela Administradora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, constantes dos documentos da Oferta, demais informações por ele fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada uma das Ofertantes, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que alterem de forma comprovada, adversa e material as condições da Oferta;

(xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica feita pelos seus assessores legais, nos termos deste Contrato, bem como do procedimento de *Back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal ("**Legal Opinion**") dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xv) recebimento pelo Coordenador Líder, até o primeiro horário comercial da Data da Liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xvi) obtenção pela Gestora, pelo Fundo, pela Administradora, suas Afiliadas, conforme aplicável, e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente dos Ofertantes;

(xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

(xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso;

(xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos condição fundamental de funcionamento. Para fins deste item, entende-se por contratos e acordos relevantes que dão aos Ofertantes condição fundamental de funcionamento aqueles cuja não manutenção poderá prejudicar ou acarretar a perda da sua condição formal ou material de conduzir a administração ou gestão (conforme o caso) dos fundos por eles administrados ou geridos (conforme o caso);

(xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder;

(xxi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (b) pedido de autofalência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de: (a) intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxiii) cumprimento pelos Ofertantes, no que lhes for aplicável, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, conforme em vigor, no que lhes for aplicável ("**Código de Ofertas Públicas**");

(xxiv) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxv) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;

(xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**") pelos Ofertantes, por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelos Ofertantes ou por qualquer de suas respectivas controladas;

(xxviii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelos Ofertantes ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(xxix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelos Ofertantes junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxx) rigoroso cumprimento pelos Ofertantes e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. Os Ofertantes obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxxi) inexistência de violação, pelos Ofertantes, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;

(xxxii) autorização, pelos Ofertantes, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

(xxxiii) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e

(xxxiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, de checklist preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos no Código de Ofertas Públicas.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até cada uma das Datas de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Suspensiva. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, sem que tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual comunicação de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do aviso ao mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Comissionamento

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta[1]	Base R$	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.000.000,00	0,75	0,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	213.711,84	0,05	0,05%
Comissão de Distribuição	8.000.000,00	2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	569.898,23	0,14	0,14%
Assessores Legais	325.000,00	0,08	0,08%
Tributos sobre os Assessores Legais	46.060,55	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	150.000,00	0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	17.395,00	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Análise (Convênio)	49.600,00	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,03	0,03%
TOTAL A SER ARCADO PELO FUNDO	**12.471.665,62**	**3,12**	**3,12%**

[1] *Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.*

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração quando somadas, devidas pelo Fundo, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

O VALOR POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1., na página 7 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo o Fundo não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo-Alvo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante em emissor que não possua registro junto à CVM, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: "CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", "A. PRESADORES DE SERVIÇOS", "C. RESPONSABILIDADE LIMITADA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS" e "F. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS".

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: "CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS À CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", "A. OBJETIVO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS", "B. COTAS", "C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS", "D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS", "E. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS", "F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO", "G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE", "I. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIOS ESSENCIAIS", "L. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO" e "M. COMUNICAÇÕES".

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, o Fundo não possui histórico de performance.

Eventuais informações adicionais sobre o Fundo poderão ser obtidas em: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html.

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: eletrônico adm.fundos.estruturados@xpi.com.br ou por meio do telefone 0800 883 6332.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "*Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo V deste Prospecto Definitivo.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da Gestora

Administradora	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares CEP 04543-011 | São Paulo - SP At.: Sr. Marcos Wanderley Pereira / Sr. Leonardo Sperle Tel.: (11) 3027-2237 E-mail: E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br
Gestora	**VERDE ASSET AGRO E IMOBILIÁRIO LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, conjunto 111, sala 5 CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Gustavo Campos Tel.: (11) 4935-8500 E-mail: gestao@verdeagroimob.com.br e juridico@verdeagroimob.com.br

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares CEP 04543-011 | São Paulo - SP Telefone: (11) 3027-2237
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	**STOCCHE FORBES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, CEP 04538-132 | São Paulo - SP Telefone: (11) 3755-5400
Assessor Jurídico do Fundo	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, 949, 10º andar CEP 05426-100 | São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500
Escriturador e Custodiante	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida das Américas, 3434, 2º andar CEP 22640-102 | Rio de Janeiro - RJ Telefone: (21) 3514-0000

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 14.3 acima, o Regulamento, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 25 de março de 2025, sob o nº 0325042, e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, mediante análise prévia pela entidade autorreguladora autorizada pela CVM, a ANBIMA, nos termos do convênio celebrado para esse fim entre a CVM e a ANBIMA.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, pelo "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**Código ANBIMA de Administração e Gestão**" e "**ANBIMA**", respectivamente), das "*Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos AGRT**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em Classe Única.

Prazo de duração do Fundo

O prazo é de 6 (seis) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo, sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, no Regulamento ou no seu Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: //www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado aos investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de seus recursos nos Ativos Alvo (conforme abaixo definido).

Observado o disposto abaixo, a Classe poderá adquirir os seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iii) Letras de Créditos Imobiliário ("LCI"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (v) cotas sêniores de emissão de outros fundos de investimento imobiliários ("FII"), não listados no mercado de bolsa (os ativos descritos neste item, em conjunto, são definidos como "Ativos Alvo").

A Classe deverá ter (i) no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe investido nos ativos definidos nos itens (i), (ii), (iii) e (iv); e (ii) no máximo, 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido da Classe no ativo definido no item (v), acima.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe poderá deter imóveis, cotas, ações de sociedades e outros ativos, em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe, inclusive que estejam gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Considerando que a Classe de Cotas investirá preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item "i" acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários ("Ativos de Liquidez").

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

A Classe efetuará seus investimentos por um período de 3 (três) anos contados da data da primeira integralização das cotas da Classe ("Período de Investimento"), observado que a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, diminuir o Período de Investimento. Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e realização de operações de aquisição de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, assim como a gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério da Gestora, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez.

O período de desinvestimento da Classe iniciará no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até o término do Prazo de Duração, observado o disposto no item "VI.1" acima ("Período de Desinvestimento"). Durante o Período de Desinvestimento, a Gestora buscará as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a realização do processo de saída dos investimentos da Classe.

Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento, distribuição de rendimentos, valor de principal, juros remuneratórios, correção monetária, ganhos de capital decorrentes da alienação de ativos e/ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe serão destinados:

(i) ao provisionamento para pagamento dos encargos da Classe e/ou à realização de novos investimentos ou reinvestimentos, pela Classe, exclusivamente em Ativos de Liquidez; ou

(ii) à realização de distribuições de rendimentos aos Cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas.

Nos termos previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, no seu Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.

A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Anexo, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos.

Política de Concentração do Fundo

O Fundo e a Classe poderão estar expostos a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes na política de investimento da Classe e a regulamentação em vigor.

A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Anexo, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F do Regulamento, nas regras de remuneração previstas no Anexo I do Regulamento.

A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe ("Taxa de Administração"), gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão") e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Taxa Máxima de Custódia") serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I do Regulamento, conforme o caso.

A Taxa Global, conforme abaixo definido, representa o somatório das Taxa de Administração, Taxa de Gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe, quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, porém não inclui os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação.

Ainda, a Taxa Global não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas na Taxa Global da Classe, indicada no Anexo I.

A Gestora, buscando o melhor alinhamento com os interesses dos cotistas da Classe, resolveu, de forma voluntária, renunciar, durante os 12 (doze) primeiros meses do Fundo, contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da preste Oferta, ao recebimento de 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ao ano da Taxa de Gestão.

Desta forma, durante o período de 12 (doze) meses, contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da preste Oferta, a Classe estará sujeita à taxa global de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe e, após tal data, a Classe estará sujeita à taxa global de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre valor

contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

A Taxa Global e a Taxa Global Máxima do Fundo serão iguais. A Taxa Global Máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração, gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: https://www.verdeagroimob.com.br ("Sumário de Remuneração").

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais) e a Gestora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais).

A título de estruturação e implementação da Classe, esta pagará à Administradora uma taxa de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga uma única vez, à vista, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A título de taxa máxima de custódia, será devido ao Custodiante 0,06% (seis centésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ("Taxa Máxima de Custódia").

A Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

Adicionalmente à Taxa Máxima de Custódia, será devido ao Custodiante, o montante mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a título de taxa pelos serviços de escrituração de Cotas ("Taxa de Escrituração"), sendo que tais valores serão deduzidos da parcela correspondente à Taxa de Administração prevista na Taxa Global.

A Taxa Máxima de Custódia será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site https://www.verdeagroimob.com.br.

A Classe pagará à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pela Classe, após a dedução de todas as despesas, inclusive das taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais, que excedam 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (conforme definido abaixo), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano ("Benchmark das Cotas"), apurada no último Dia Útil do mês de dezembro ("Data de Apuração da Performance"), calculada e provisionada por Dia Útil e paga até 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao mês de dezembro de cada ano ("Taxa de Performance").

$$VT\ Performance = 0{,}20 \times (VB - VA)$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração da Performance.

VB: [(Valor da Cota) + (Rendimentos Corrigidos)]

VA: (VC Base)*(1+ Benchmark das Cotas)

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance.

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados e pagos aos Cotistas da Classe, a título de rendimentos ou amortização no respectivo período de apuração da Performance, corrigidos pelo Benchmark das Cotas, desde a data do seu efetivo pagamento até a Data de Pagamento da Performance em questão.

Benchmark das Cotas: Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano.

VC Base: Valor inicial da cota da Classe, no caso do primeiro período de apuração, ou, nos períodos subsequentes, o valor da cota contábil logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado ano seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos anos, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Quóruns mínimos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de cotas

Procedimento. Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

Competência privativa. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e do Regulamento:

(i) as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;

(iii) a emissão de novas Cotas;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

(v) a alteração do Anexo I do Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xii) alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(xiii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso; e

(xiv) alterações nos quóruns de deliberação definidos no Anexo I do Regulamento.

Quórum e Deliberações. A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

Exceto pelo disposto nos itens V, VI e VII abaixo, as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

A deliberação relativa ao subitem (ix) do item II depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (xiv) do item II dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (xi) e (xii) do item II dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Mandato Representante dos Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Montante Mínimo de Distribuição").

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos do Regulamento: (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação no Balcão B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

A Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida acima.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

Política de Voto da Gestora

A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada em https://www.verdeagroimob.com.br/ (neste website buscar por "Informações Regulatórias" e, em seguida, clicar em "Política de Voto".

Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária de fundos de investimento estruturados, notadamente no que se refere a fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento em participações e em participações em infraestruturas. Desde o final de 2018, atuava exclusivamente com a administração fiduciária de clubes de investimentos, sendo que, em dezembro de 2019, a XP Investimentos retomou as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, tendo como principal foco atender necessidades e/ou fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de nossos clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação e intensificando e expandindo as atividades retomadas em dezembro de 2019, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento imobiliários e de participações.

Perfil da Gestora

A Verde Agro e Imobiliário ("Verde A&I") representa uma nova linha de negócios do Grupo Verde, em atividade desde 2015 e que possui aproximadamente R$ 17.000.000.000,00 (dezessete bilhões de reais) de ativos sob gestão (28 de fevereiro de 2025), através de estratégias de investimento multimercado, previdência, ações e crédito. A Verde A&I é focada na administração de carteiras e gestão de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais e fundos de investimento imobiliário. A Verde A&I conta com equipe dedicada de sócios experientes, com histórico em casas renomadas e preza por oferecer retornos consistentes ajustados ao risco.

Regras de Tributação do Fundo

Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros ("IOF")

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento).

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre a Renda ("IR")

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão, alienação, amortização ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN RFB 1.585**"),

devendo o tributo ser apurado da seguinte forma: (i) ao beneficiário pessoa física, o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e (ii) ao beneficiário pessoa jurídica, o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), conforme prevê o artigo 63 da IN RFB 1.585.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**"), no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) definitivo, no caso de beneficiário pessoa física. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**").

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

São isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil pelo Fundo cujas cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado[1]. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que forem atendidos os seguintes requisitos cumulativos: **(a) em relação ao Fundo:** (a.i) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (a.ii) as cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ademais, **(b) em relação ao cotista:** (b.i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b.ii) os cotistas pessoas físicas, em conjunto com as pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (tinta por cento) total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da IN RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IR RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

[1] Artigo 3, III, da Lei n. 11.033/04.

Cotistas residentes no exterior

Como regra geral, os cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("**IN RFB 1.037**") ("**Jurisdição de Tributação Favorecida**"); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo CMN.

Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%. Os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Para mais informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Ademais, de acordo com o atual entendimento da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") sobre o tema, conforme artigo 85, § 4º, da IN RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em jurisdição de tributação favorecida, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em Jurisdição de Tributação Favorecida e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

Considera-se Jurisdição de Tributação Favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de Jurisdição de Tributação Favorecida consta no artigo 1º da IN RFB 1.037.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do Fundo

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de IR na fonte aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de

Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, § 3º, da IN RFB 1.585.

Ademais, nos termos do artigo 2º da Lei 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações.

Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754 (que revogou o artigo 28, § 10, da Lei n. 9.532/97), historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de FII, fruto da alienação de cotas de outros FII, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 2.058, de 09 de dezembro de 2021.

Diante disso, muito embora a Administradora acredite que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros FII, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

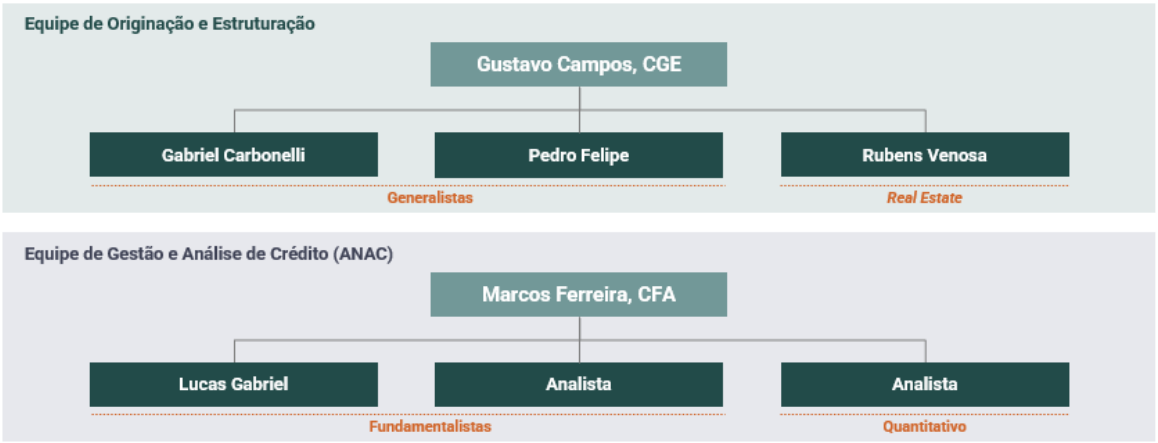
Informações Adicionais

Fonte: Gestora. Nota: (1) Gross-Up de Imposto de Renda ("IR"), ou seja, com a adição do valor de IR que seria devido pelo cotista pessoa física caso os rendimentos do fundo estivessem sujeitos à retenção de IR.

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos das tendências macroeconômicas, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros e não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado.

Equipe de Originação e Gestão

Gustavo e Marcos reportam a Luiz Parreiras/Board da Holding Verde.

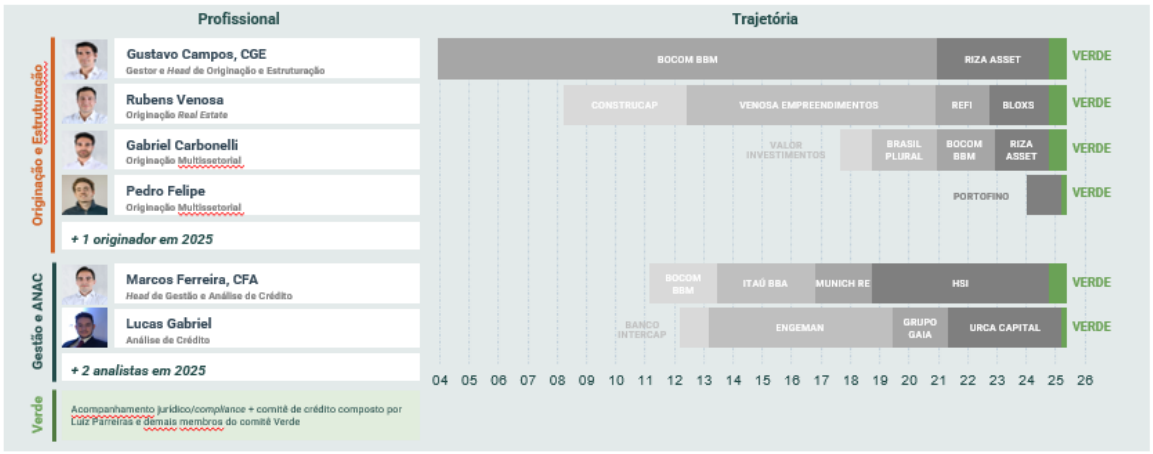


Fonte: Gestora

6

Equipe de Originação e Gestão

Profissionais com experiência em crédito e com passagens por diferentes casas, formando um time complementar.



Fonte: Gestora

7

Governança e Processo de Investimento

Comitê de Crédito: Comitê composto por profissionais sêniores com background amplo.

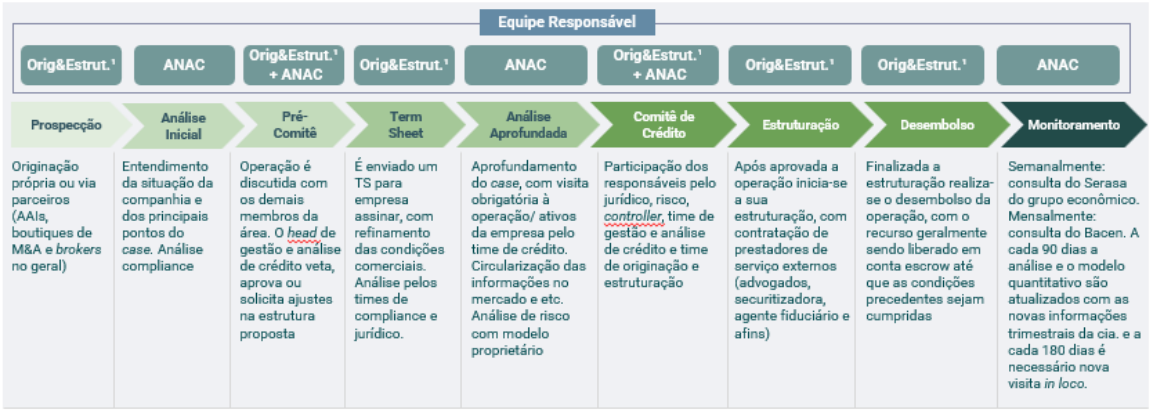
Fonte: Gestora

1. Participação exclusiva para casos mais complexos e/ou por solicitação própria.

8

Governança e Processo de Investimento

Esteira de Aprovação de Crédito: Processo total entre o início da prospecção e o desembolso leva aproximadamente 45 a 90 dias.



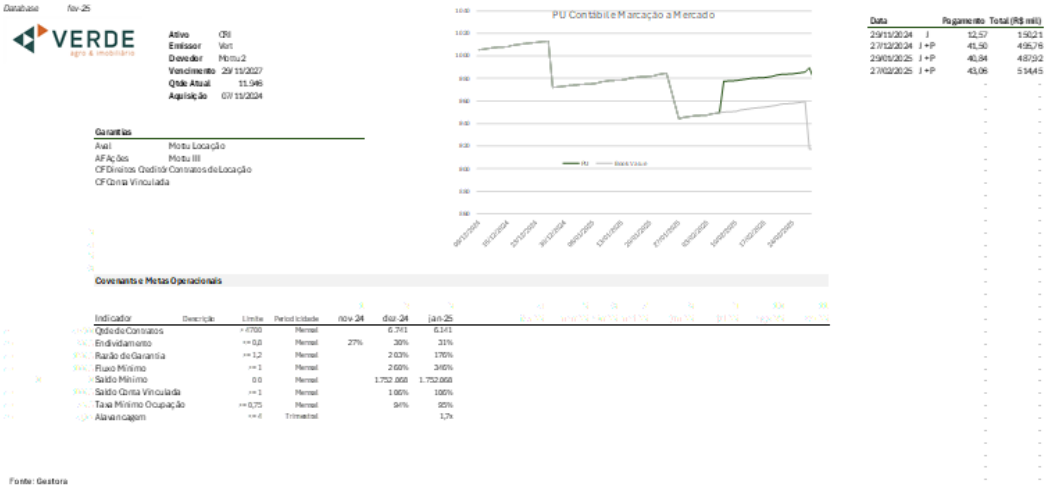
Fonte: Gestora

Nota: (1) Área de Originação e Estruturação

Disclaimer: As informações contidas neste slide tratam do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora encontrará de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Monitoramento

Relatórios de Acompanhamento¹

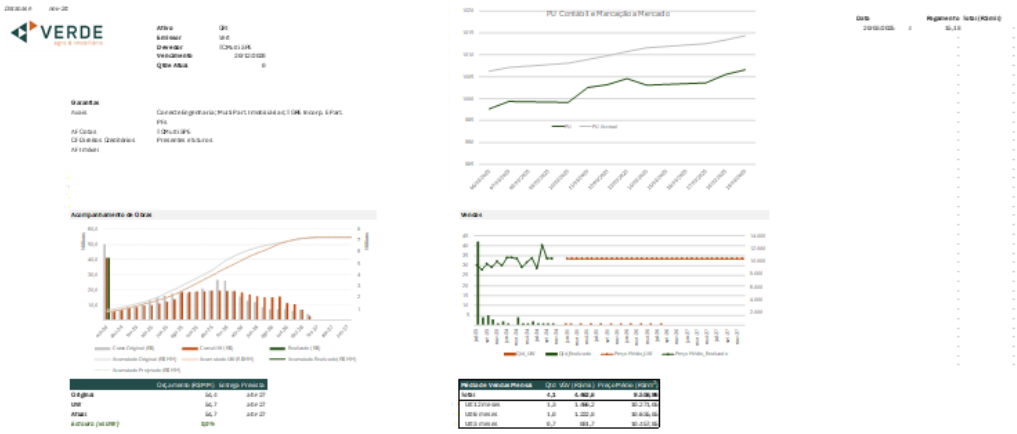


Fonte: Gestora

1. Trata-se de modelo de relatório já utilizado pela gestora e aqui retratado apenas a título de exemplificação.

Monitoramento

Relatórios de Acompanhamento¹



Fonte: Gestora

1. Trata-se de modelo de relatório já utilizado pela gestora e aqui retratado apenas a título de exemplificação.

Futuros Produtos Verde Agro e Imobiliário

Teses de investimento que poderão ser desenvolvidas pela Gestora em seus fundos de investimento

Vertical de Fundos Imobiliários

Fundo imobiliário de papel

- Com foco em operações *mid yield*, com alvo de rentabilidade bruta de CDI+4,5% a.a., possuindo em sua carteira CRIs multissetoriais
- Sem alavancagem e sem multipropriedade

Fundo imobiliário de tijolo

- Com estratégia de Sale & Leaseback/ BTS, foco em operações mid yield e alvo de carrego bruto de IPCA +
- Investir em ativos operacionais com opção de recompra

Vertical Fundos Agro

Estratégia principal de crédito para agroindústria e produtores rurais, com alvo de carrego bruto de CDI +

***Sale & Leaseback* de terras** plantadas como **estratégia oportunística**

Estratégia oportunística de aquisição de participações em empresas do agro

As 3 estratégias poderão ser executadas em um FIAgro multimercado, mas o foco será em operações de crédito.

Fonte: Gestora

Disclaimer: As informações contidas neste slide tratam da tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Governança e Processo de Investimento

Funil de Prospecção e Análise em Detalhes - Em média, a cada 15 operações que chegam, somente 1 é levada a comitê. Mais de 80% das operações que são discutidas em comitê são aprovadas (em alguns casos com pequenos ajustes).

N° de Empresas em Cada Etapa		
15	Prospecção	Originação própria tende a ter maior aproveitamento em relação à de terceiros. Maior parte das operações não passam por esse primeiro filtro (e.g. taxa proposta não remunera o risco; empresa muito pequena; formalização de garantias e afins)
10	Análise Inicial	Principais pontos analisados: tamanho da empresa, nível de alavancagem, setor de atuação, estrutura da operação e relação risco X retorno do *deal*. Nessa etapa descartam-se muitas empresas que possuem *financials* e/ou compliance deteriorados
3	Term Sheet	Com base na análise anterior chega-se ao que seria a operação viável para o fundo e o TS é enviado. Aqui é possível que a empresa não aceite as condições comerciais colocadas, que podem ser diferentes das inicialmente discutidas por conta de um maior risco apurado
2	Análise Aprofundada	Caso tenha assinado o TS, a análise de crédito é aprofundada via solicitação de informações adicionais de cunho operacional e financeiro, bem como a visita *in loco* e a circularização da empresa no mercado (com bancos, fornecedores, clientes, concorrentes e etc.)
1	Comitê de Crédito	Em caso da análise final ser positiva, o caso será levado a comitê

Fonte: Gestora

Disclaimer: As informações contidas neste slide tratam do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Tese Verde A&I Cedro: Diferenciais

Combinação dos fatores abaixo gera, em nossa visão, um produto diferenciado que ocupa lacuna existente no mercado.

01 Grupo Verde Asset

Gestoras multiestratégia, com expertise local e offshore. Colaboração entre times especialistas em **crédito, ações, gestão macro e análise econômica**

02 Originação Própria

Acesso a ***pipeline* indicativo estruturado** via rede de relacionamento da equipe de originação. **Diversidade setorial dentro do fundo**

03 Processo de Investimento

Time de análise de crédito experiente trabalhando de forma independente ao time de originação. **Capacidade de circularização** de informações no mercado

04 Estruturação Própria

Equipe com **experiência em estruturação de operações** de crédito, possibilitando estruturas 100% *taylor made*

05 Expertise em Venda

Expertise na originação e estruturação auxiliam na **venda dos papéis no mercado secundário com compressão de taxa,** gerando alpha

06 Monitoramento de Crédito

Acompanhamento periódico dos ativos após o desembolso busca a **preservação do capital** via filosofia de monitoramento "olho no olho, dedo no pulso"

07 Descorrelação Setorial

Diversificação multissetorial das operações com o intuito de reduzir a correlação entre os ativos, ajudando a **minimizar o risco esperado do fundo**

08 Previsibilidade

Abordagem estruturada proporciona maior previsibilidade, visando mais **segurança e estabilidade para o fundo**

09 Garantias

Operações respaldadas por um **sistema de garantias,** estruturado visando **proteger o fundo e mitigar riscos**

Fonte: Gestora

Disclaimer: As informações contidas neste slide tratam da tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Detalhamento dos Ativos Esperados do Verde A&I Cedro

O time da Gestora espera possuir % mínimo do PL do fundo, de acordo com o AuM : de R$ 0-100MM 2% do PL; de R$ 100-200MM 1,5% do PL; acima de R$ 300MM 1% do PL por todo o prazo do fundo.

Características Gerais das Operações	
Setores	**Diversos**: 70%-90% + **Real Estate**[1]: 10%-30%
Instrumentos	**CRI**: 85%-100% + **FIIs (somente cota sênior)**: 0-15%
Concent. Máx. por Ativo	**8%**
Concent. Méd. por Ativo	**4%**
Nº Esperado de Ativos	**25**
***Duration* Esperada da Carteira**	**2,5 anos**
Carência	**Principal**: máximo de 12 meses. **Juros**: sem carência
Cash Sweep	**Possível** em determinadas operações
Garantias Descorrelacionadas	**Imóveis**, **Recebíveis** (cartão de crédito, duplicata, contratos), **Ações/Quotas**, **Avais**, etc
Governança	Preferência por ter **controle no ativo**[2], com no mínimo **veto sobre matérias relevantes**[2]
Fees	**Sem cobrança de *fees*** de estruturação, distribuição e afins por fora do fundo
Multa pré-pagamento	Presente na **grande maioria das operações**
DFs Auditadas	Relevante, mas não obrigatório
Covenants	Presente em **todas as operações**

Fonte: Gestora 1. Exceto multipropriedade. 2. Controle representado por 50%+1 dos papéis. Matérias relevantes como alterações de prazo, taxa, garantias, waivers, vencimento antecipado e afins.

Disclaimer: As informações contidas neste slide tratam da tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Pipeline Indicativo dos Ativos do Fundo

Highlights Operações e Empresa/Projeto: Diversidade setorial de ativos + Originação majoritariamente própria.

#	Setor	Cota	Volume (R$ MM)	Taxa (a.a.)	Prazo (meses)	Garantias Reais	Faturamento (R$ MM)	EBITDA (R$ MM)	Dívida Líq./ EBITDA	Localização	VGV (R$ MM)	Tipo
1	Imobiliário	Sênior	30	IPCA+10,5%	48	AF[1] imóvel + AF[1] Cotas + CF[2] recebíveis	-	-	-	MS	90	Desembolsado
2	Locação	Única	10	CDI+5,5%	36	AF ações + CF recebíveis	520	112	2.0	Brasil/México	-	Desembolsado
3	Imobiliário	Única	19	CDI+6,5%	30	AF imóveis + AF Cotas + CF recebíveis	-	-	-	BA	45	Em Estruturação
4	Veículos	Única	10	CDI+5%	60	AF de imóvel + CF recebíveis	250	13	1.6	RJ/SP	-	Em Estruturação
5	Hotelaria	Única	17	CDI+7,25%	48	AF imóvel + CF recebíveis	65	37	0.3	Brasil	-	Aprovado em Comitê
6	Varejo Combustíveis	Sênior/Meza	32	CDI+6,5%	51	AF de imóvel + CF recebíveis	2,136	104	3.0	SP/MS/PR/SC	-	Primário
7	Imobiliário	Única	31	CDI+5%	60	AF imóvel + AF Cotas + CF recebíveis	-	-	-	SC	160	Primário
8	Varejo Combustíveis	Sênior	30	CDI+2,5%	72	AF de imóvel + CF recebíveis	2,820	122	0.4	GO/MG/MT/PA/TO	-	Primário
9	Imobiliário	Sênior/Meza	30	CDI+5%	48	CF recebíveis	-	-	-	Brasil	-	Primário
10	Varejo Construção	Única	27	CDI+4%	96	AF de imóvel + CF recebíveis	685	87	0.9	PR/SC	-	Primário
11	Alimentos	Única	25	CDI+3,5%	60	CF recebíveis	144	-	-	Brasil	-	Primário
12	Imobiliário	Única	25	IPCA+12,5%	60	AF imóveis + CF recebíveis	-	-	-	SP	575	Primário
13	Varejo Construção	Única	25	CDI+3,5%	48	CF recebíveis	484	31	1.9	Brasil	-	Primário
14	Imobiliário	Única	25	IPCA+12%	25	AF imóvel + AF Cotas + CF recebíveis	-	-	-	PR	68	Primário
15	Náutico	Única	20	CDI+4%	84	CF recebíveis	103	36	1.1	RJ	-	Primário
16	Educação	Única	20	CDI+4%	60	CF recebíveis	142	25	2.0	Brasil	-	Primário
17	Restaurantes	Única	20	CDI+5,5%	36	CF recebíveis	-	-	-	Brasil	-	Primário
		Total	**396**	**CDI+4,7%**	**55**		-	-	-	-	-	-

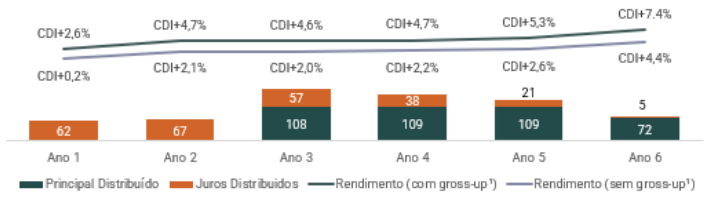
Fonte: Gestora

(1) AF: Alienação Fiduciária; (2) CF: Cessão Fiduciária.

Disclaimer: (i) As informações contidas neste slide tratam da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. (ii) As informações acima consideram as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2024 e LTM 2024.

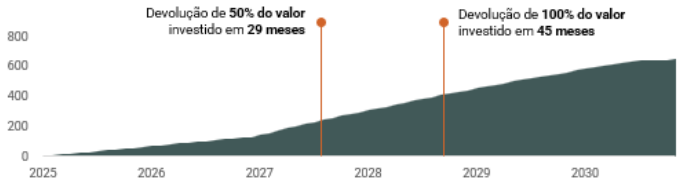
Projeções do Fundo

Distribuições Anuais (R$ MM)

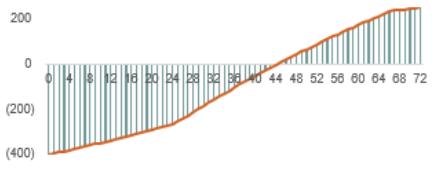


	Mês	Ano
TIR Investidor	1.33%	17.21%
Retorno em CDI+ (sem *gross-up*[1])	0.18%	2.16%
Retorno em CDI+ (com *gross-up*[1])	0.35%	4.30%
Prazo médio	38.5	3.2
MOIC	1,62x	

Distribuições Acumuladas ao Investidor (R$ MM)



Fluxo de Caixa Acumulado do Investidor (R$ MM)



Fonte: Gestora. Nota: (1) Gross-Up de Imposto de Renda ("IR"), ou seja, com a adição do valor de IR que seria devido pelo cotista pessoa física caso os rendimentos do fundo estivessem sujeitos à retenção de IR.
Disclaimer: A expectativa de distribuição de rendimentos e de retorno projetada, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste slide são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Estudo de Viabilidade Econômica

Valores em R$ milhões

Ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Patrimônio Líquido	**398,0**	**398,0**	**289,5**	**181,0**	**72,5**	**0,0**
Rendimento	74,7	72,4	62,6	42,4	23,7	5,4
Custos e Despesas	(3,0)	(5,0)	(5,9)	(4,3)	(2,5)	(0,8)
Custos da Oferta	(11,4)	-	-	-	-	-
Resultado Líquido FII	**60,3**	**67,5**	**56,7**	**38,1**	**21,3**	**4,6**
Distribuições	62,3	67,5	56,7	38,1	21,3	4,6
Número de Cotas (Unidades)	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Distribuição/Cota	**15,6**	**16,9**	**14,2**	**9,5**	**5,3**	**1,1**
Retorno Total (sem *gross-up*[1])	15,1%	16,9%	16,7%	16,5%	17,4%	19,5%
Retorno Total (CDI+)	-0,2%	2,1%	2,0%	2,2%	2,6%	4,4%
Retorno Total (com *gross-up*[1])	17,7%	19,9%	19,7%	19,4%	20,5%	22,9%
Retorno Total (CDI+)	2,1%	4,7%	4,6%	4,7%	5,3%	7,4%
CDI Projetado	15,3%	14,6%	14,4%	14,1%	14,4%	14,5%
Dividend Yield	**15,6%**	**16,9%**	**16,7%**	**16,5%**	**17,4%**	**19,5%**
% CDI (com *gross-up*)	119,6%	136,6%	136,4%	138,3%	141,7%	158,2%
CDI + (com *gross-up*)	2,6%	4,7%	4,6%	4,7%	5,3%	7,4%
% CDI (sem *gross-up*)	101,5%	116,1%	116,0%	117,5%	120,4%	134,5%
CDI + (sem *gross-up*)	0,2%	2,1%	2,0%	2,2%	2,6%	4,4%

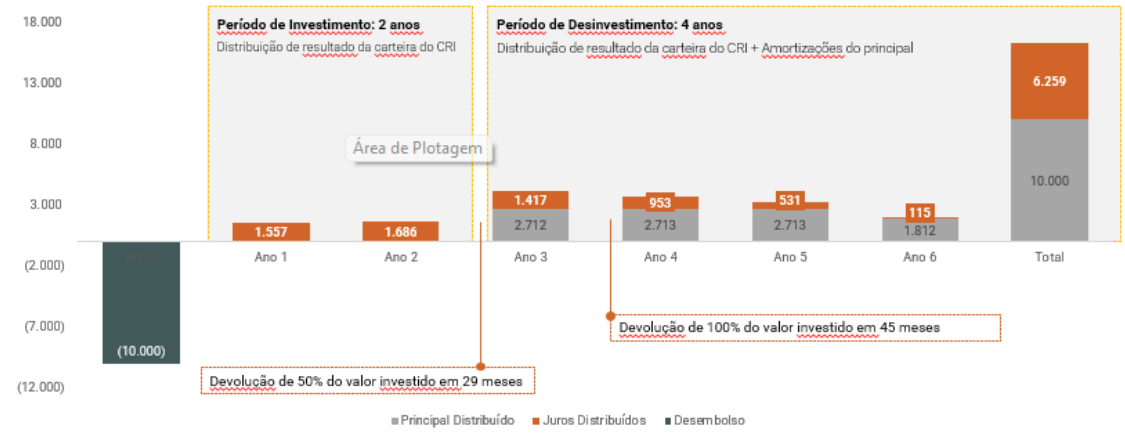
	ao ano
TIR Investidor	**17,2% a.a.**
Retorno em CDI+ (sem *gross-up*[1])	**2,2% a.a.**

Fonte: Gestora. Nota: (1) Gross-Up de Imposto de Renda ("IR"), ou seja, com a adição do valor de IR que seria devido pelo cotista pessoa física caso os rendimentos do fundo estivessem sujeitos à retenção de IR.

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos das tendências macroeconômicas, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros e não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado.

Estudo de Viabilidade Econômica

Simulação de Investimento de R$ 10.000,00[1]



Fonte: Gestora

Nota: (1) Exceto custos de emissão da oferta

Disclaimer: As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos das tendências macroeconômicas, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros e não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado.

Posicionamento Esperado de Mercado

Mercado de Crédito Privado[1]

1. Entendimentos da Gestora

Disclaimer: As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos das tendências macroeconômicas, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros e não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado.

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

ANEXO II ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO III MINUTA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

ANEXO IV MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

ANEXO V INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VERDE A&I CEDRO PORTFÓLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("**Instrumento de Alteração**"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Administradora**") atuando na qualidade de administradora fiduciária da classe única de responsabilidade limitada do **VERDE A&I CEDRO PORTFÓLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.079.651/0001-40, ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), resolve, considerando (i) a celebração pela Administradora em conjunto com a gestora da carteira do Fundo em 25 de março de 2025 do "*Instrumento Particular de Constituição do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Instrumento de Constituição**"), o qual, dentre outras deliberações aprovou, 1ª emissão de cotas da Classe ("**Cotas**") e a versão vigente do Regulamento do Fundo; e **(ii)** que as Cotas ainda não foram integralizadas:

1) Retificar as definições de "*Lote Adicional da Oferta*", "*Distribuição Parcial* e *Montante Mínimo da Oferta*" e "*Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cot*as" referentes à 1ª emissão de cotas da Classe, aprovada por meio Instrumento de Constituição, para ajustar o Montante Mínimo da Oferta e para prever os ajustes relacionados ao acréscimo de uma nova data de liquidação da Oferta e de uma nova data de procedimento e alocação da Oferta. Desse modo, os referidos itens passarão a vigorar com as seguintes redações:

Lote Adicional da Oferta:	*Os ofertantes da Oferta poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), que, somado à Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, totalizará 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalente a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá nas*

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

	datas dos Procedimentos de Alocação da Oferta, conforme o caso. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	*Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente).*
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	*A subscrição das Cotas será feita nos termos dos documentos de aceitação da Oferta ("Documentos de Aceitação da Oferta"). A liquidação físicas e financeiras dos Documentos de Aceitação se darão na respectiva data de liquidação e serão realizadas por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder*

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

2) Alterar o item VI.1 da seção "*A. Objeto da Classe e Política de Investimento*", o item I.3 da seção "*B. Cotas*", e item I da "*Taxa Global*" da seção "*D. Taxas e Outros Encargos*", ambos do Anexo I do Regulamento do Fundo, aprovado por meio do Instrumento de Constituição, os quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

> *"VI.1 A Classe efetuará seus investimentos por um período de 3 (três) anos contados da data da primeira integralização das cotas da Classe ("Período de Investimento"),* observado *que a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, diminuir o Período de Investimento. Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e realização de operações de aquisição de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, assim como a gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.*
>
> *(...)*
>
> *I.3. A Classe iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R$100,00 (cem reais). O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em ato conjunto da Administradora e da Gestora.*
>
> *(...)*
>
> *I. Durante o período de 12 (doze) meses, contados da divulgação do anúncio de encerramento da primeira oferta de cotas da Classe, a Classe estará sujeita à taxa global de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe e, após tal data, a Classe estará sujeita à taxa global de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição")."*

3) Aprovar a versão consolidada do Regulamento o qual consta do **Anexo I** ao presente Instrumento de Alteração.

4) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Ficam ratificados os demais termos e condições aprovados por meio Instrumento de Constituição.

Estando assim firmado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

(assinaturas na próxima página)

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

São Paulo, 25 de abril de 2025.

Assinado por:
ANDRE SIQUEIRA
4D5E28A4F8664AE...

DocuSigned by:
João Panzarin
15708187883C451...

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ADMINISTRADORA

Administradora

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

ANEXO I

REGULAMENTO DO VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

REGULAMENTO
DO
VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("FUNDO")		
Prazo de Duração: 6 (seis) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora.	**Classes:** Classe Única.	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro.

A. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais	
Gestora	**Administradora**
VERDE ASSET AGRO E IMOBILIÁRIO LTDA. **Ato Declaratório:** 22.819, de 06 de dezembro de 2024 **CNPJ:** 55.777.175/0001-00	**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.** **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04
Outros	
Custodiante e Escriturador	**Distribuidores**
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. **Ato Declaratório:** 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 **CNPJ:** 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

B. CLASSE(S) DE COTAS

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento ("Regulamento"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

II. Cada um dos Prestadores de Serviços Essenciais responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados através de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pela Administradora ou pela Gestora ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: **(i)** tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e **(ii)** tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação da legislação, inclusive das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento, com dolo ou má-fé dos Prestadores de Serviços Essenciais.

D. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

I. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

II. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado em conjunto pela Gestora e pela Administradora, cada qual na sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

III. O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, consequentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

IV. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

E. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F do Regulamento, nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento.

II. A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe ("Taxa de Administração"), gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão") e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Taxa Máxima de Custódia") serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso.

III. A Taxa Global, conforme abaixo definido, representa o somatório das Taxa de Administração, Taxa de Gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe, quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, porém não inclui os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação.

IV. Ainda, a Taxa Global não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas na Taxa Global da Classe, indicada no Anexo I.

F. ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio da Classe;

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;

(x) despesas com a realização de Assembleia Geral e Assembleia Especial de Cotistas;

(xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, observado o item IV abaixo;

(xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

Av. Ataulfo de Paiva nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

(xvii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o Artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xix) contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xx) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e Taxa Máxima de Custódia;

(xxi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xxii) gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação, gestão, administração, locação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe e/ou quaisquer outros custos e despesas relacionadas e/ou necessárias para implementação das referidas atividades, como por exemplo, assessorias, consultorias, corretoras, gerenciadoras, empresas especializadas, dentre outras; e

(xxiii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia Especial de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

II. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

III. Eventuais encargos que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateados entre as Classes, conforme aplicável com base no Capital Comprometido (conforme definido abaixo), exceto se deliberado de maneira diversa pela Assembleia Geral de Cotistas.

IV. Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Classe de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

G. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

I. Competência privativa. Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe será deliberada em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, as "Assembleias de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

(iv) a alteração da Parte Geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

(v) alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Gestão e que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(vi) alterações nos quóruns de deliberação definidos na Parte Geral deste Regulamento.

I.1. Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

I.2. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

II. Convocação. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas ordinária e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

II.2. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

III. Forma. As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser realizadas, por meio exclusivamente eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de Consulta Formal (conforme definido abaixo), conforme orientações constantes da convocação.

IV. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade, portanto, de reunião dos Cotistas, observados os quóruns aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas ("Consulta Formal"). Da Consulta Formal deverão constar todas as informações necessárias para o exercício de voto do Cotista, sendo que, os Cotistas terão o prazo mínimo previsto nos termos do parágrafo sexto do artigo 76 da Resolução CVM 175, para manifestação, contados do envio da consulta por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer.

V. Quórum e Deliberações. A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

V.1. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

V.2. As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (vi) do item I acima, dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

V.3. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (iii), (iii), (iv), (v) e (vi) do item I acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

V.4. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, para fins de cômputo.

V.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada por meio de Consulta Formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na Consulta Formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

VI. Quem pode votar. Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

VI.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: **(i)** os prestadores de serviços, essenciais ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

VI.1.1. Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) acima, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo.

VI.2. A vedação prevista no item VI.1 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

H. FATORES DE RISCO GERAIS

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS DA CLASSE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO APLICÁVEIS AO FUNDO E À CLASSE, OS COTISTAS DEVERÃO CONSULTAR O INFORME ANUAL DO FUNDO ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, BEM COMO OS PROSPECTOS DAS RESPECTIVAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.

III. Os serviços são prestados ao Fundo e à Classe em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, não existindo nenhum nível de garantia de resultado ou de desempenho dos investimentos.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

IV. O Fundo e a Classe poderão estar expostos a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes na política de investimento da Classe e a regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item D deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas à Classe se aplicam exclusivamente à carteira da Classe, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos, se for o caso.

VII. O Fundo e a Classe podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(i)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(ii)** cuja originação, estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na Política de Investimento do Anexo I.

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a determinados Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I.

II. Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

III. Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias ("LH"), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("Fiagro"), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, parágrafo primeiro, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93"), conforme alterada.

IV. O IR pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

V. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

VI. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

VII. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto 6.306/07"), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras, Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM"), mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

VIII. Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

IX. O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

X. Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica.

XI. No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não deveriam integrar a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

XII. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

XII.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliários, conforme previsão da Lei 8.668/93.

XIII. Conforme prevê o artigo 63 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, haverá a retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

XIV. Regra geral, os cotistas não-residentes no Brasil ("INR") sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e previsão no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação do Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

XV. Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

XVI. Com base nos comentários acima, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

XVII. O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306/07. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos arts. 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

XVIII. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

XIX. O aporte de ativos financeiros na Classe de Cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o art. 1º da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, conforme alterada, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

XX. Por ocasião do aporte, a Administradora se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, a Administradora se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

J. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista ("SAC"). Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo e da Classe ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do SAC para a sede da Administradora, localizada na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, ou por meio do telefone 0800 883 6332.

II. Foro para solução de conflitos. Foro Central da Comarca da Capital do estado de São Paulo.

III. Política de Voto da Gestora. A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada em https://www.verdeagroimob.com.br/ (neste *website* buscar por "Informações Regulatórias" e, em seguida, clicar em "Política de Voto".

IV. Anexos. O Anexo I constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral.

V. Definição de "Dia Útil". Para todos os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

VI. Poderes da Gestora. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do Acordo Operacional e na regulamentação aplicável.

VI.1. A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Alvo (conforme termo definido no Anexo I) e quaisquer outros ativos que integrem a Política de Investimento da Classe, em nome da Classe, conforme definido no Anexo I, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I.

VI.2. A Gestora pode, em nome da Classe, **(a)** prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, nos termos do Artigo 113, IV c/c Artigo 86, §1º, ambos da Parte Geral da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas, exceto no caso de Classes destinadas ao público em geral, caso em que será necessária autorização prévia pela Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas para a realização de tais operações; e **(b)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos do Artigo 32, V, do Anexo III da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.

* * *

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

ANEXO I

Classe Única Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe")		
Público-Alvo da Classe: A Classe é destinada a investidores em geral.	**Condomínio:** Fechado.	**Prazo de Duração:** 6 (seis) anos, contados da data da primeira integralização das cotas da Classe, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora ("Prazo de Duração").
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada.	**Classe:** Única.	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro.

A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

I. Objetivo. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de seus recursos nos Ativos Alvo (conforme abaixo definido).

II. Política de Investimento. Observado o disposto no item II.1 abaixo, a Classe poderá adquirir os seguintes ativos: **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** Letras Hipotecárias ("LH"); **(iii)** Letras de Créditos Imobiliário ("LCI"); **(iv)** Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e **(v)** cotas sêniores de emissão de outros fundos de investimento imobiliários ("FII"), não listados no mercado de bolsa (os ativos descritos neste item II, em conjunto, são definidos como "Ativos Alvo").

II.1. A Classe deverá ter **(i)** no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe investido nos ativos definidos nos itens (i), (ii), (iii) e (iv); e **(ii)** no máximo, 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido da Classe no ativo definido no item (v), acima.

III. Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe poderá deter imóveis, cotas, ações de sociedades e outros ativos, em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe, inclusive que estejam gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

IV. Considerando que a Classe de Cotas investirá preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175.

V. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; **(ii)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item "i" acima; **(iii)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; **(v)** compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários ("Ativos de Liquidez").

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

VI. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

VI.1 A Classe efetuará seus investimentos por um período de 3 (três) anos contados da data da primeira integralização das cotas da Classe ("Período de Investimento"), observado que a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, diminuir o Período de Investimento. Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e realização de operações de aquisição de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, assim como a gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

VI.2 Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério da Gestora, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez.

VI.3 O período de desinvestimento da Classe iniciará no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até o término do Prazo de Duração, observado o disposto no item "VI.1" acima ("Período de Desinvestimento"). Durante o Período de Desinvestimento, a Gestora buscará as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a realização do processo de saída dos investimentos da Classe.

VI.4 Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento, distribuição de rendimentos, valor de principal, juros remuneratórios, correção monetária, ganhos de capital decorrentes da alienação de ativos e/ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe serão destinados:

(i) ao provisionamento para pagamento dos encargos da Classe e/ou à realização de novos investimentos ou reinvestimentos, pela Classe, exclusivamente em Ativos de Liquidez; ou

(ii) à realização de distribuições de rendimentos aos Cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas.

VI. Nos termos previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.

VIII. A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Anexo, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos.

B. COTAS

I. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas da Classe, com subclasse única, as quais correspondem a frações ideias do patrimônio e possuem forma escritural e nominativa.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

I.1. Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas novas Subclasses de Cotas para a Classe, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 5º, da Parte Geral da Resolução CVM 175, desde que tais Subclasses não tenham senioridade em relação às demais Subclasses já existentes à época da sua criação, de acordo com as condições estabelecidas neste Anexo I.

I.1.1. As cotas de uma mesma Subclasse terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe.

I.2. A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública de distribuição, nos termos dos normativos em vigor da CVM, sendo o procedimento e o regime de distribuição aplicáveis a cada Subclasse definidos no ato que aprovar a respectiva emissão, observado o público-alvo de cada Subclasse.

I.3. A Classe iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R$100,00 (cem reais). O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

I.4. Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim. Dessa forma, a Classe não conta com capital autorizado para novas emissões de Cotas, sendo que as novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas.

I.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.4, o preço de emissão de novas Cotas e a concessão de direito de preferência na subscrição de novas Cotas por Cotistas ("Direito de Preferência") também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

I.4.2. Farão jus ao Direito Preferência, Cotistas que sejam titulares de cotas na data de corte indicada na Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão, conforme o caso.

I.4.3. Os procedimentos para exercício do direito de preferência citado devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, observado que os procedimentos para exercício do direito de subscrição de sobras deverão ocorrer exclusivamente no Escriturador.

I.4.4. Caso venha a ser definido na Assembleia de Cotistas que delibere sobre a nova emissão, os Cotistas poderão ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu Direito de Preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observada a regulamentação em vigor e os prazos e os procedimentos operacionais aplicáveis.

I.4.5. As novas Cotas emitidas conferirão a seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros iguais aos das demais Cotas já existentes.

II. As Cotas da Classe serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

II.1. As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante a realização de chamadas de capital aos Cotistas.

III. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

IV. Distribuição e Negociação. As Cotas serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e **(ii)** para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, ambos administrados pelo mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

IV.1 Caso haja migração do Fundo para o ambiente de bolsa, as Cotas serão registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

V. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

I. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Montante Mínimo de Distribuição").

II. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

III. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I: **(i)** caso as Cotas estejam admitidas à negociação no Balcão B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou **(ii)** caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

IV. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

V. A Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item I acima.

VI. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS

I. Transparência Informacional. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo informa a Taxa Global devida pela Classe aos seus prestadores de serviço, conforme definido na parte geral do Regulamento.

II. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance e a Taxa Máxima de Distribuição poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração entre os Prestadores de Serviço Essenciais, desde que sem aumento para os Cotistas. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance e da Taxa Máxima de Distribuição entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará no Sumário de Remuneração, disponível na página na internet da Gestora.

Taxa Global

I. Durante o período de 12 (doze) meses, contados da divulgação do anúncio de encerramento da primeira oferta de cotas da Classe, a Classe estará sujeita à taxa global de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe e, após tal data, a Classe estará sujeita à taxa global de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

I.1. A Taxa Global e a Taxa Global Máxima do Fundo serão iguais. A Taxa Global Máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração, gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

II. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: https://www.verdeagroimob.com.br ("Sumário de Remuneração").

III. Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais) e a Gestora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais).

IV. A título de estruturação e implementação da Classe, esta pagará à Administradora uma taxa de R$ R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga uma única vez, à vista, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

V. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Taxa Máxima de Custódia

I. A título de taxa máxima de custódia, será devido ao Custodiante 0,06% (seis centésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ("Taxa Máxima de Custódia").

II. A Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

III. Adicionalmente à Taxa Máxima de Custódia, será devido ao Custodiante, o montante mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a título de taxa pelos serviços de escrituração de Cotas ("Taxa de

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

Escrituração"), sendo que tais valores serão deduzidos da parcela correspondente à Taxa de Administração prevista na Taxa Global.

IV. A Taxa Máxima de Custódia será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Taxa Máxima de Distribuição

I. Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

II. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site https://www.verdeagroimob.com.br.

Taxa de Entrada	Taxa de Saída
Não aplicável.	Não aplicável.

Taxa de Performance

I. A Classe pagará à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pela Classe, após a dedução de todas as despesas, inclusive das taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais, que excedam 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (conforme definido abaixo), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano ("Benchmark das Cotas"), apurada no último Dia Útil do mês de dezembro ("Data de Apuração da Performance"), calculada e provisionada por Dia Útil e paga até 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao mês de dezembro de cada ano ("Taxa de Performance").

VT Performance = 0,20 x (VB-VA)

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração da Performance.

VB: [(Valor da Cota) + (Rendimentos Corrigidos)]

VA: (VC Base)*(1+ Benchmark das Cotas)

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance.

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados e pagos aos Cotistas da Classe, a título de rendimentos ou amortização no respectivo período de apuração da Performance, corrigidos pelo Benchmark das Cotas, desde a data do seu efetivo pagamento até a Data de Pagamento da Performance em questão.

Benchmark das Cotas: Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

VC Base: Valor inicial da cota da Classe, no caso do primeiro período de apuração, ou, nos períodos subsequentes, o valor da cota contábil logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada.

Disposições Gerais

I. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

II. Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.

III. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado ano seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos anos, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

IV. A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

E. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

I. Procedimento. Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

II. Competência privativa. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:

(i) as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;

(iii) a emissão de novas Cotas;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

(v) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xii) alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(xiii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso; e

(xiv) alterações nos quóruns de deliberação definidos neste Anexo I.

III. Quórum e Deliberações. A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

IV. Exceto pelo disposto nos itens V, VI e VII abaixo, as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

V. A deliberação relativa ao subitem (ix) do item II depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

VI. As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (xiv) do item II dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

VII. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (xi) e (xii) do item II dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

VIII. Mandato Representante dos Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

I. Transferência de Cotas: As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

I.1. As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas.

II. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

I. Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

I.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

II. Resgate das Cotas: Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

II.1. Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

III. Forma de Aplicação: A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. Contratação de Empréstimos: A Gestora está autorizada a **(i)** contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe para garantir a continuidade de suas operações e **(ii)** contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

V. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas: Não será admitida a utilização de ativos financeiros na integralização e no resgate de Cotas.

VI. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

VII. Novas Emissões de Cotas: Quaisquer novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas em Assembleia de Cotistas.

H. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo I e no respectivo Documento de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

I. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

I. A Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de

Av. Ataulfo de Paiva nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora, observado o disposto da Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

I.1. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

I.2. Nas hipóteses elencadas no item I acima, a Gestora fara jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia ou descredenciamento, ao recebimento: **(i)** da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas; e **(ii)** da Taxa de Performance, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora.

I.3. No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

II. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

II.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

II.2. No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) No caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previsos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente à Gestora; (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

II.3. Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

II.4. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.

II.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

II.6. Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

II.7. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

III. Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez para de pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (b) a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que componham o portifólio do Fundo.

IV. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

V. Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

V.1. Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

VI. Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

VII. O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

VIII. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

X. As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

J CONFLITO DE INTERESSES

I. A Administradora e a Gestora declaram que, na data deste Regulamento, não se encontram em situação de conflito de interesses, bem como manifestam sua independência nas atividades descritas neste Regulamento. Na eventualidade de se verificar qualquer hipótese de potencial conflito de interesses envolvendo a Administradora e a Gestora, em relação ao exercício de suas respectivas atividades, a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia de Cotistas para que os Cotistas analisem as hipóteses de conflito de interesses e aprovem ou rejeitem operações que envolvam referido conflito.

II. O Cotista que se encontre em uma situação que o coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, de qualquer natureza, deverá: (i) informar a referida situação à Administradora, a qual informará essa mesma situação aos demais Cotistas, conforme o caso; e (ii) abster-se de participar das discussões, salvo se detiver informações que desabonem o investimento, assim como de votar, conforme o caso, nas Assembleias de Cotistas realizadas para a resolução do conflito de interesses em questão.

III. A Classe poderá investir parcela de seu Patrimônio Líquido não alocada em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, em Ativos de Liquidez de emissão da Administradora, Gestora, Custodiante e/ou suas partes relacionadas, bem como Ativos de Liquidez que sejam fundos de investimento geridos e/ou administrados por tais entidades. Fica desde já estabelecido que o investimento em tais Ativos de Liquidez não configurará conflito de interesses.

K PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: (i) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (ii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iii) eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; (iv) outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

L LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

I. Liquidação Antecipada. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia Especial de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas no prazo eventualmente definido na Assembleia Especial de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, no âmbito da liquidação da Classe, ocorrerão fora do ambiente administrado pela Balcão B3.

III. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados **(i)** da ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

Docusign Envelope ID: 17A297C4-B088-4A39-A58B-A6BEE00C0B2E

M COMUNICAÇÕES

I. A divulgação de informações sobre o Fundo, sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

II. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

II.1. Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, neste Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

III. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

IV. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

V. As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: //www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html.

N FATORES DE RISCO DA CLASSE

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do suplemento K, da Resolução CVM 175, bem como os prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas da Classe. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41

ESTUDO DE VIABILIDADE DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO VERDE A&I CEDRO PORTIFÓLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

INTRODUÇÃO

O presente estudo consiste na viabilidade referente à oferta pública de distribuição primária da primeira emissão de cotas da classe única **VERDE A&I CEDRO PORTIFÓLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento regulado pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“FII” ou “Fundo” e “Classe”, respectivamente) de, incialmente, até 4.000.000 (quatro milhões) cotas, todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas”), no valor unitário de emissão de R$100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R$400.000.000,00 (quatrocentos e milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”).

A distribuição ocorrerá nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, em até R$ 100.000.000,00 (cem milhões), correspondente a 1.000.000 (um milhão) Cotas (“Lote Adicional”).

O prazo de duração do fundo será de 6 (seis) anos, contados da data da primeira integralização das cotas da Classe, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora.

Para a realização deste estudo, a Gestora utilizou premissas, dados internos e informações econômico-financeiras atualizadas, com o objetivo de projetar e antecipar possíveis eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário, sempre com base em análises detalhadas e fundamentadas nas condições do mercado. O estudo levou em consideração uma série de variáveis e fatores que podem impactar o desempenho dos ativos, tais como tendências macroeconômicas, políticas fiscais, taxas de juros e outros elementos relevantes que podem influenciar os ativos. No entanto, é importante destacar que, apesar da profundidade das análises e da experiência da equipe, o presente estudo não deve ser interpretado como uma garantia de rentabilidade futura, uma vez que a carteira está sujeita a uma série de variáveis imprevistas que podem alterar as projeções iniciais.

A Gestora, ao elaborar este estudo, visa fornecer uma visão estratégica e bem-informada, mas reconhece que o comportamento do mercado pode ser imprevisível, e os resultados obtidos podem variar conforme os acontecimentos econômicos, políticos e sociais. Dessa forma, a

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41

Gestora não pode ser responsabilizada por quaisquer eventos ou circunstâncias que possam afetar o retorno deste veículo de investimento, incluindo mudanças no cenário econômico, variações nas condições do mercado imobiliário, ou a ocorrência de fatores externos imprevistos que possam impactar negativamente o desempenho dos ativos. O estudo serve como uma ferramenta de apoio à tomada de decisão, mas não elimina os riscos associados ao investimento, e o investidor deve estar ciente da natureza dinâmica e mutável do mercado, o que implica em incertezas quanto à realização dos resultados projetados.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41

SOBRE A GESTORA

A Verde Asset Agro e Imobiliário Ltda. (“Verde A&I” ou “Gestora”) representa uma nova linha de negócios do Grupo Verde, em atividade desde 2015 e que possui aproximadamente R$ 17.000.000.000,00 (dezessete bilhões de reais) de ativos sob gestão (data base: 28 de fevereiro de 2025), através de estratégias de investimento multimercado, previdência, ações e crédito. A Verde A&I é especializada em investimentos em produtos estruturados, especialmente com foco em estruturas isentas de impostos de renda para o investidor final. Com uma abordagem diferenciada no mercado, a Gestora se dedica a identificar e aproveitar as melhores oportunidades de investimento, sempre com base em uma análise detalhada e criteriosa dos riscos e retornos envolvidos.

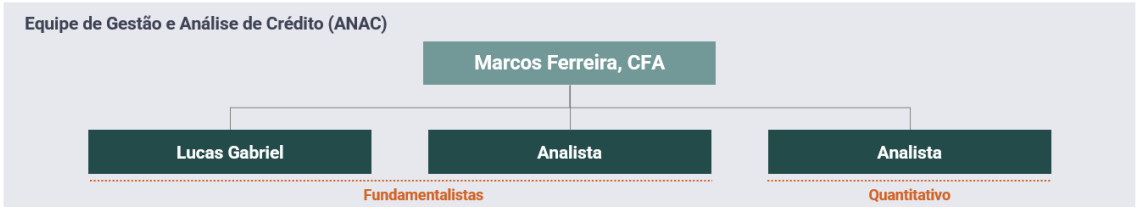
A expertise da Verde A&I está em desenvolver estratégias de alocação inovadoras, visando proporcionar aos seus investidores uma rentabilidade consistente e alinhada com seus objetivos financeiros.

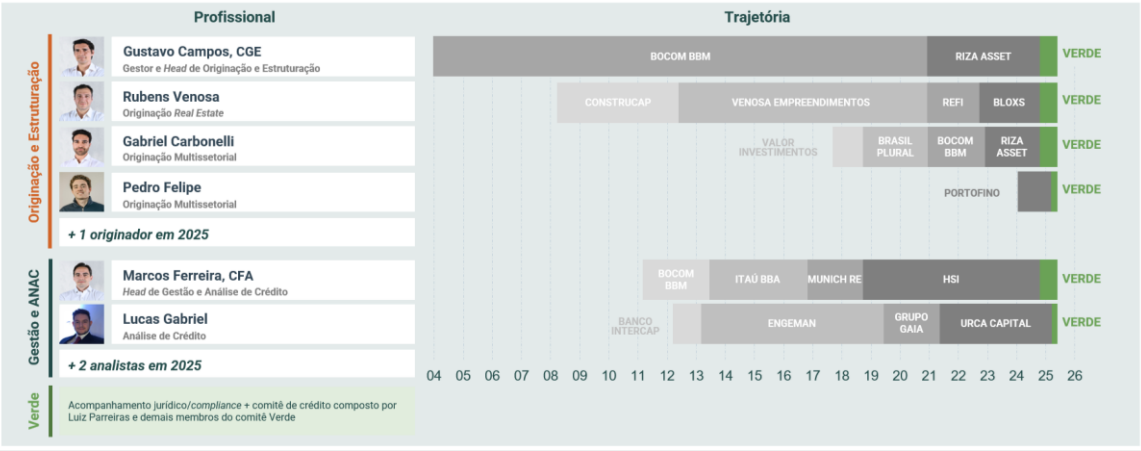
A Gestora conta com uma equipe qualificada e experiente, formada por profissionais que possuem profundo conhecimento dos mercados financeiro, imobiliário e agropecuário. O time é especializado e focado, o que permite atuação precisa e eficiente nas áreas de originação, estruturação e gestão dos investimentos.

Equipe Responsável:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41





A Gestora se caracteriza por uma atuação verticalizada, isto é, envolvimento em todas as etapas do ciclo de vida dos ativos, desde a originação e estruturação inicial, passando pela gestão ativa, monitoramento, até a quitação ou venda dos ativos. Esse modelo verticalizado permite controle rigoroso e detalhado sobre cada processo, assegurando gestão ativa dos recursos de forma mais eficiente e eficaz.

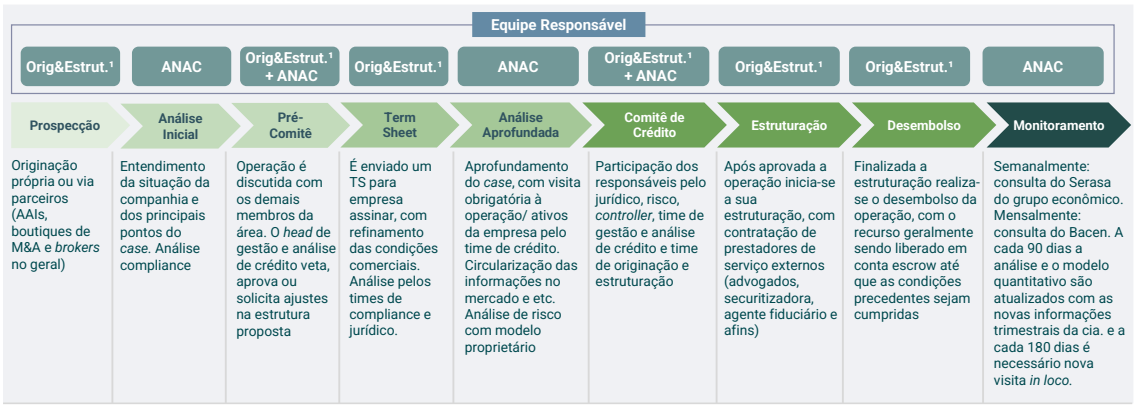
Na fase de originação e estruturação, a Gestora busca negócios que façam sentido econômico segundo a nossa metodologia, cuidadosamente avaliados por meio de análise criteriosa que baliza a relação entre risco e retorno esperado. O time busca se engajar nas negociações desde os primeiros estágios, acompanhando o processo de estruturação e desembolso.

A Gestora realiza monitoramento contínuo dos ativos em portfólio. O foco principal desse monitoramento é atuar de forma ágil em caso de mudanças nas perspectivas de retorno que necessitem de rápidas tomadas de decisão.

Abaixo um sumário acerca da governança e processo de investimento da Gestora:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41



Para fortalecer a governança e a qualidade das decisões, todas as operações são aprovadas por Comitê de Crédito multidisciplinar formado por profissionais com longa experiência no mercado financeiro e profundo conhecimento de crédito. O Comitê é composto por profissionais de diversas áreas do Grupo Verde, o que agrega uma visão diversificada e complementar à análise dos investimentos realizados.

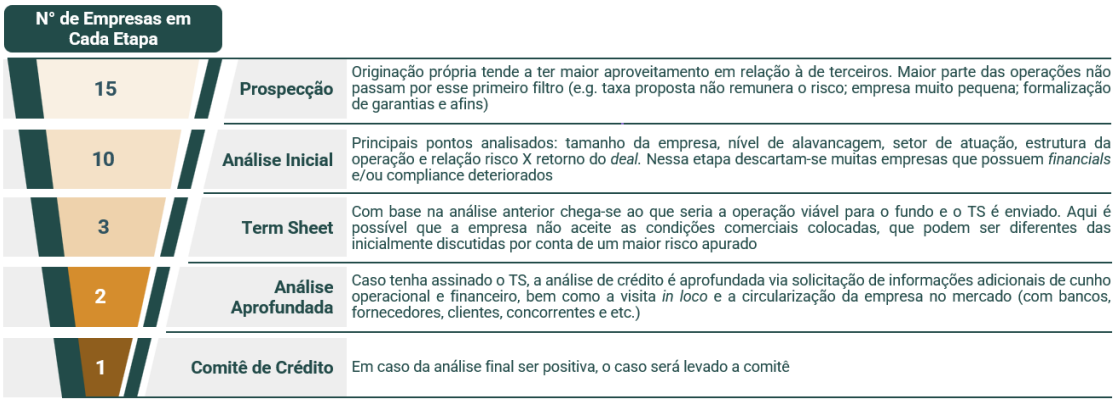
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41

Abaixo destacamos, com termos numéricos, as etapas de seleção e análise dos investimentos pela Gestora.

Governança e Processo de Investimento

Funil de Prospecção e Análise em Detalhes - Em média, a cada 15 operações que chegam, somente 1 é levada a comitê. Mais de 80% das operações que são discutidas em comitê são aprovadas (em alguns casos com pequenos ajustes).



O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

FUNDO

Objetivo:

O objetivo principal do Fundo é a obtenção de renda por meio da aplicação dos recursos provenientes do seu Patrimônio Líquido, com ênfase no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), sendo essa a principal classe de ativos na estratégia de alocação. No entanto, a gestão do fundo também se reserva à possibilidade de investir em outros ativos imobiliários, como: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (FII); sempre com o objetivo de diversificar a carteira e buscar oportunidades de retorno ajustado ao risco.

A Gestora entende que, no atual cenário, existe uma janela de oportunidade no segmento de *Mid-Yield*, que se caracteriza por investimentos com uma relação risco-retorno mais atrativa.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41

A Gestora busca alocação média de 4% do Patrimônio Líquido do Fundo por ativo. Desta forma, acreditamos que a carteira apresentará nível de diversificação que possibilita redução de riscos, porém, sem comprometer o monitoramento próximo e contínuo. A carteira do Fundo conta com créditos de diferentes setores, desta forma, reduzindo a exposição à ciclos econômicos.

Termos e Condições da Oferta

OFERTA	Oferta Pública (Resolução CVM nº 160) com Rito Automático
EMISSÃO	1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	Melhores esforços de colocação
ADMINISTRADORA	XP Investimentos CCTVM S.A.
GESTORA	Verde Asset Agro e Imobiliário Ltda.
COORDENADOR LÍDER	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Imobiliários S.A.
ASSESSORES LEGAIS	Cescon Barrieu (Gestora) e Stocche Forbes (Coordenador Líder)
PÚBLICO-ALVO	Investidores em Geral
MONTANTE DA OFERTA	R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 25%
PREÇO DE EMISSÃO	R$ 100,00 (cem reais)
MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA	R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
INVESTIMENTO MÍNIMO	R$ 1.000,00 incluindo custos (10 cotas)
TAXA GLOBAL	(i) Durante o 1º ano: 0,50% a.a.; e (ii) Após o 1º ano: 1,25% a.a. - Distribuídos entre Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Distribuição e de Custódia
TAXAS PERFORMANCE	20,00% sobre a remuneração que exceder CDI + 1,00% a.a.
PRAZO	6 (seis) anos, prorrogáveis por mais até 1 (um) ano, sendo até 3 anos de investimento e o restante de desinvestimento
ADMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	Balcão – Registrado na CETIP

Detalhamento dos Ativos Esperados do Verde A&I Cedro

O time da Gestora espera possuir % mínimo do PL do fundo, de acordo com o AuM : de R$ 0-100MM 2% do PL; de R$ 100-200MM 1,5% do PL; acima de R$ 300MM 1% do PL por todo o prazo do fundo.

Características Gerais das Operações	
Setores	**Diversos**: 70%-90% + **Real Estate**[1]: 10%-30%
Instrumentos	**CRI**: 85%-100% + **FIIs (somente cota sênior)**: 0-15%
Concent. Máx. por Ativo	**8%**
Concent. Méd. por Ativo	**4%**
Nº Esperado de Ativos	**25**
***Duration* Esperada da Carteira**	**2,5 anos**
Carência	**Principal**: máximo de 12 meses. **Juros**: sem carência
Cash Sweep	**Possível** em determinadas operações
Garantias Descorrelacionadas	**Imóveis**, **Recebíveis** (cartão de crédito, duplicata, contratos), **Ações/Quotas**, **Avais**, etc
Governança	Preferência por ter **controle no ativo**[2], com no mínimo **veto sobre matérias relevantes**[2]
Fees	**Sem cobrança de *fees*** de estruturação, distribuição e afins por fora do fundo
Multa pré-pagamento	Presente na **grande maioria das operações**
DFs Auditadas	Relevante, mas não obrigatório
Covenants	Presente em **todas as operações**

O time da Gestora, mostrando alinhamento com a tese, se compromete a realizar aportes conforme o tamanho do Patrimônio Líquido do Fundo:

- De R$0 – R$100MM (2% sobre o Patrimônio Líquido)

- De R$100MM – R$200MM (1.5% sobre o Patrimônio Líquido)

- Acima de R$300MM (1% sobre o Patrimônio Líquido)

Pipeline Atual

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41

O pipeline abaixo detalha as operações e oportunidades de investimento atualmente em análise pela Gestora. Este pipeline reflete as opções em estágio de negociação, aquelas que estão sendo estruturadas e aquelas que estão sendo avaliadas de acordo com as premissas e critérios de investimento definidos pelo Fundo.

Pipeline Indicativo dos Ativos do Fundo

Highlights Operações e Empresa/Projeto: Diversidade setorial de ativos + Originação majoritariamente própria.

#	Setor	Cota	Volume (R$ MM)	Taxa (a.a.)	Prazo (meses)	Garantias Reais	Faturamento (R$ MM)	EBITDA (R$ MM)	Dívida Líq./ EBITDA	Localização	VGV (R$ MM)	Tipo
1	Imobiliário	Sênior	30	IPCA+10,5%	48	AF¹ imóvel + AF¹ Cotas + CF² recebíveis	-	-	-	MS	90	Desembolsado
2	Locação	Única	10	CDI+5,5%	36	AF ações + CF recebíveis	520	112	2.0	Brasil/México	-	Desembolsado
3	Imobiliário	Única	19	CDI+6,5%	30	AF imóveis + AF Cotas + CF recebíveis	-	-	-	BA	45	Em Estruturação
4	Veículos	Única	10	CDI+5%	60	AF de imóvel + CF recebíveis	250	13	1.6	RJ/SP	-	Em Estruturação
5	Hotelaria	Única	17	CDI+7,25%	48	AF imóvel + CF recebíveis	65	37	0.3	Brasil	-	Aprovado em Comitê
6	Varejo Combustíveis	Sênior/Meza	32	CDI+6,5%	51	AF de imóvel + CF recebíveis	2,136	104	3.0	SP/MS/PR/SC	-	Primário
7	Imobiliário	Única	31	CDI+5%	60	AF imóvel + AF Cotas + CF recebíveis	-	-	-	SC	160	Primário
8	Varejo Combustíveis	Sênior	30	CDI+2,5%	72	AF de imóvel + CF recebíveis	2,820	122	0.4	GO/MG/MT/PA/TO	-	Primário
9	Imobiliário	Sênior/Meza	30	CDI+5%	48	CF recebíveis	-	-	-	Brasil	-	Primário
10	Varejo Construção	Única	27	CDI+4%	96	AF de imóvel + CF recebíveis	685	87	0.9	PR/SC	-	Primário
11	Alimentos	Única	25	CDI+3,5%	60	CF recebíveis	144	-	-	Brasil	-	Primário
12	Imobiliário	Única	25	IPCA+12,5%	60	AF imóveis + CF recebíveis	-	-	-	SP	575	Primário
13	Varejo Construção	Única	25	CDI+3,5%	48	CF recebíveis	484	31	1.9	Brasil	-	Primário
14	Imobiliário	Única	25	IPCA+12%	25	AF imóvel + AF Cotas + CF recebíveis	-	-	-	PR	68	Primário
15	Náutico	Única	20	CDI+4%	84	CF recebíveis	103	36	1.1	RJ	-	Primário
16	Educação	Única	20	CDI+4%	60	CF recebíveis	142	25	2.0	Brasil	-	Primário
17	Restaurantes	Única	20	CDI+5,5%	36	CF recebíveis	-	-	-	Brasil	-	Primário
		Total	**396**	**CDI+4,7%**	**55**		-	-	-	-	-	-

Premissas do Estudo de Viabilidade

Para a realização do estudo de viabilidade foram adotadas as seguintes premissas:

- Captação de R$ 400.000.000,00

- Originação máxima mensal: R$ 200.000.000,00

- Taxa Média da carteira: CDI + 4.5% a.a.

- A projeção do CDI utilizado para os estudos foi montada com base na curva futura de 24/04/2025, extraída da B3

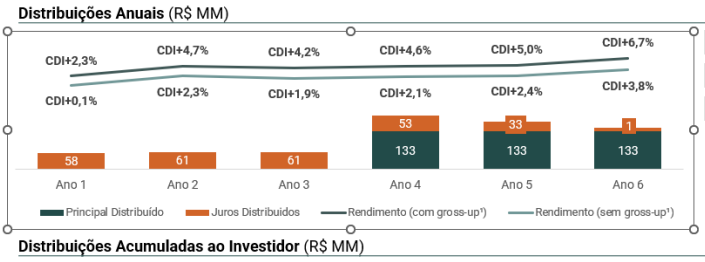
RESULTADO DO ESTUDO

O Fundo distribuirá somente os rendimentos de juros recebidos durante o período de investimento (primeiros 24 meses), sendo os pagamentos de principal reinvestidos conforme política de investimento. Após o período de investimento, todos os recursos recebidos pelo Fundo a título de pagamentos de juros ou principal dos ativos investidos serão distribuídos aos cotistas.

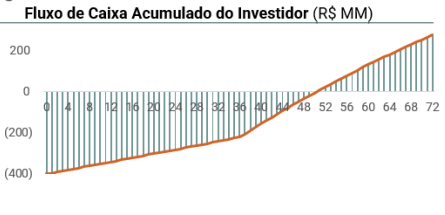
Projeções do Fundo:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41



	Mês	Ano
TIR Investidor	1,26%	16,21%
Retorno em CDI+ (sem *gross-up*¹)	0,19%	2,27%
Retorno em CDI+ (com *gross-up*¹)	0,34%	4,22%
Prazo médio	44,2 meses	3,7 anos
MOIC	1,69x	



Fluxo Caixa Fundo	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Caxa Mínimo							
Caixa Inicial	-	-	2,0	2,0	2,0	1,4	0,8
Entradas	-	139,2	153,5	180,7	191,6	169,3	145,4
Juros Recebido	-	68,4	65,4	67,6	59,0	36,8	13,0
Juros sobre saldo de caixa	-	2,4	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Principal Recebido	-	68,4	87,8	112,8	132,3	132,3	132,3
Saídas	-	(71,8)	(65,7)	(67,9)	(192,2)	(169,9)	(146,0)
Despesas	-	(14,2)	(5,0)	(6,6)	(5,8)	(3,8)	(1,6)
Taxa de Adm	-	*(0,5)*	*(0,5)*	*(0,5)*	*(0,4)*	*(0,2)*	*(0,1)*
Taxa de Gestão	-	*(1,5)*	*(4,5)*	*(4,5)*	*(3,8)*	*(2,3)*	*(0,8)*
Flat Fee	-	*(12,2)*	-	-	-	-	-
Taxa de Performance	-	-	-	*(1,6)*	*(1,5)*	*(1,2)*	*(0,7)*
Distribuição	-	(57,6)	(60,7)	(61,3)	(186,4)	(166,1)	(144,4)
Juros Distribuidos	-	*(57,6)*	*(60,7)*	*(61,3)*	*(53,5)*	*(33,1)*	*(11,5)*
Principal Distribuído	-	-	-	-	*(132,9)*	*(133,0)*	*(132,9)*
Fluxo de Caixa Antes de Investimentos	-	289,4	111,7	136,8	20,3	12,3	4,4
Investimentos	(200,0)	(465,4)	(87,8)	(112,8)	-	-	-
Aportes	400,0	400,0	-	-	-	-	-
Caixa Final	**200,0**	**2,0**	**2,0**	**2,0**	**1,4**	**0,7**	**0,1**

DRE	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Receita	-	70,8	65,7	67,9	59,2	36,9	13,0
Juros Acruados	-	70,8	65,7	67,9	59,2	36,9	13,0
Caixa	-	*2,4*	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,1*	*0,1*
Ativos	-	*68,4*	*65,4*	*67,6*	*59,0*	*36,8*	*13,0*
Custos e Despesas	-	(14,2)	(5,0)	(6,6)	(5,8)	(3,8)	(1,6)
Despesas Acruadas	-	(14,2)	(5,0)	(6,6)	(5,8)	(3,8)	(1,6)
Taxa de Adm	-	*(0,5)*	*(0,5)*	*(0,5)*	*(0,4)*	*(0,2)*	*(0,1)*
Taxa de Gestão	-	*(1,5)*	*(4,5)*	*(4,5)*	*(3,8)*	*(2,3)*	*(0,8)*
Flat Fee	-	*(12,2)*	-	-	-	-	-
Taxa de Performance	-	-	-	*(1,6)*	*(1,5)*	*(1,2)*	*(0,7)*
Lucro	**-**	**56,6**	**60,7**	**61,3**	**53,5**	**33,1**	**11,5**
Pl Final	**400,0**	**399,0**	**399,0**	**399,0**	**266,1**	**133,1**	**-**

AS RENTABILIDADES ESTIMADAS ACIMA DESCRITAS NÃO CARACTERIZAM PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41

ESTIMATIVAS. MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA E OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

Docusign Envelope ID: 58C605DA-8CDC-4887-B301-E3BDE9A10D41

Signed by:
Gustavo Mendonça de Resende Camp
7CAF0296B37A4D0...

DocuSigned by:
RAFAELA BRITO GARCIA
9D72375AC01846A...

Verde Asset Agro e Imobiliário Ltda.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

MINUTA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva ("Procuração"), [*NOME*], [*nacionalidade*], [*profissão*], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {*OU*} [*RAZÃO SOCIAL*], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoal Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), nomeia e constitui **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **JOYCE COSTACURTA PACHECO**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH,** brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 282.288, **CHRISTIANO MARQUES DE GODOY**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ,** brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 235.571, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, **LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 292.427, **KARINA FRANCISCA DE ANDRADE**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 268.801 (individualmente, "OUTORGADO" e, quando nomeados em conjunto, "OUTORGADOS"), como seus legítimos procuradores, outorgando-lhes os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.079.651/0001-40 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora") e cuja carteira de ativos é gerida pela **VERDE ASSET AGRO E IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 55.777.175/0001-00 ("Gestora"), na assembleia de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados, distribuídos, originados e/ou emitidos pela Gestora, ou por pessoas a ela ligadas (artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), ou detidos por fundos de investimento geridos pela Gestora ou por pessoas a ela ligadas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe ("CRI Conflitados"), desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I, sem a necessidade de aprovação específica para cada

aquisição e/ou alienação a ser realizada; e **(ii)** exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: **(a)** cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a elas ligadas; ou **(b)** títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a ela ligadas, compatíveis com as necessidades da Classe; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("Ativos de Zeragem" e, em conjunto com os CRI Conflitados, simplesmente "Ativos Conflitados"), desde que observados os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ao presente instrumento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175" e "Assembleia de Conflito de Interesses", respectivamente), conforme descrito na Seção "Destinação dos Recursos" do "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada da 1ª (Primeira) Emissão do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Preliminar") ou no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada da 1ª (Primeira) Emissão do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos"); **(2)** assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas da Classe, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; **(3)** praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens "(1)" e "(2)" acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição pela Classe de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora após o encerramento da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Oferta") e disponibilização do respectivo anúncio de encerramento da Oferta.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DOS PROSPECTOS.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o OUTORGANTE, na qualidade de cotista da Classe, confere poderes específicos aos OUTORGADOS para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

1) A aquisição e/ou alienação, pela Classe, de: **(i.a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados, distribuídos, originados e/ou emitidos pela Gestora, ou por pessoas a ela ligadas (artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), ou detidos por fundos de investimento geridos pela Gestora ou por pessoas a ela ligadas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe ("CRI Conflitados"); e **(i.b)** exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a ela ligadas; ou (b) títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a ela ligadas, compatíveis com as necessidades da Classe; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("Ativos de Zeragem"):

Favor ☐ **Contra** ☐ **Abstenção** ☐

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas da Classe, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista da Classe.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

(A) O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, dos Prospectos e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.

(B) A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista da Classe; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto nos Prospectos, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo

indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que, havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido da Classe, poderá haver a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

(C) A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE aos OUTORGADOS, os quais necessariamente não prestam os serviços de administração, gestão ou custódia qualificada dos ativos da Classe, tampouco são pessoa ligadas à Administradora e/ou à Gestora.

(D) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar esta Procuração de Conflito de Interesses de forma eletrônica por plataforma digital do coordenador líder da Oferta.

(E) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores dos OUTORGADOS.

(F) A presente Procuração de Conflito de Interesses ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

[Local], [dia] de [mês] de 2025.

[*nome do Investidor PJ*]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

{OU}

_____

[*nome do Investidor PF*]

ANEXO I –
À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Critérios a serem observados na aquisição pela Classe de:

1. CRI Conflitados:

a. Ser objeto de oferta privada, pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;
b. Ser adquirido em bases comutativas e de acordo com as melhores práticas adotadas para a aquisição do referido ativo;
c. O CRI Conflitados devem ser pré-fixados ou ter remuneração indexada a IPCA, CDI ou IGP-M;
d. O CRI Conflitados devem possuir prazo que seja compatível com o prazo de até 20 (vinte) anos; e
e. Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRIs Conflitados, cujos emissores, originadores ou estruturadores sejam pessoas ligadas ao grupo econômico da Gestora.

2. Ativos de Zeragem:

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DOS PROSPECTOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.079.651/0001-40 ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente) vem, por meio do presente "*Manual de Exercício de Voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Manual de Exercício de Voto**"), oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do art. 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 175**"), e que terá as características abaixo descritas ("**Assembleia de Conflito de Interesses**").

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada da 1ª (Primeira) Emissão do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto Preliminar**") ou no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada da 1ª (Primeira) Emissão do Verde A&I Cedro Portfolio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto Definitivo**" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "**Prospectos**").

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe ("**Oferta**"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de **(i)** de Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados, distribuídos, originados e/ou emitidos pela Gestora, ou por pessoas a ela ligadas (artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), ou detidos por fundos de investimento geridos pela Gestora ou por pessoas a ela ligadas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, até o limite de

100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe ("**CRI Conflitados**"), desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos abaixo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou alienação a ser realizada; e **(ii)** exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: **(a)** cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a elas ligadas; ou **(b)** títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a elas ligadas, compatíveis com as necessidades da Classe; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("**Ativos de Zeragem**" e, em conjunto com os CRI Conflitados, simplesmente "**Ativos Conflitados**"), desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("**Assembleia de Conflito de Interesses**"):

Para a aquisição, pela Classe, de CRI Conflitados:

a. Ser objeto de oferta privada, pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;

b. Ser adquirido em bases comutativas e de acordo com as melhores práticas adotadas para a aquisição do referido ativo;

c. Os CRI Conflitados devem ser pré-fixados ou ter remuneração indexada a IPCA, CDI ou IGP-M;

d. Os CRI Conflitados devem possuir prazo que seja compatível com o prazo de até 20 (vinte) anos; e

e. Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRIs Conflitados, cujos emissores, originadores ou estruturadores sejam pessoas ligadas ao grupo econômico da Gestora.

Para aquisição, pela Classe, de Ativos de Zeragem:

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DOS PROSPECTOS.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da Classe, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: **(i)** a Administradora ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe. Referida vedação não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou

constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas da Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

Participação por Procuração

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora ("**Procuração de Conflito de Interesses**"), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores sob condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, para deliberar pela aquisição, pela Classe, de Ativos Conflitados, tendo em vista que nos termos da Resolução CVM 175 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista da Classe; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de Ativos Conflitados; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto nos Prospectos, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e retratada, pelo investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o

investidor poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital do coordenador líder da Oferta.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora incentivam e destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse.

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CONFLITADOS NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A CLASSE PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA CLASSE.

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon
CEP 22440-032 – Rio de Janeiro, RJ

* * *

ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

ANEXO 39-V
Informe Anual

Versão: 1.1

Dados Gerais

máximo: 60 caracteres

*Nome do Fundo:	VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO IMOBILIÁRIO RESP LDTA		
*CNPJ do Fundo:	60.079.651/0001-40	*Data de Funcionamento: (formato: dd/mm/aaaa)	06/05/2025
*Público Alvo:	Investidores em Geral	Código ISIN:	
*Quantidade de cotas emitidas:	700.000,0000	*Fundo Exclusivo:	○ Sim ◉ Não
*Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar:	○ Sim ◉ Não		

Classificação autorregulação: ◉ Sim ○ Não

*Mandato:	Híbrido	*Segmento de Atuação:	Híbrido	*Tipo de Gestão:	Ativa

*Prazo de Duração:	Determinado	Data do Prazo de Duração: (formato: dd/mm/aaaa)	06/05/2031
*Encerramento do exercício social: (formato: dd/mm)	31/12	*Mercado de negociação das cotas:	☐ Bolsa ☑ MBO ☐ MB
*Entidade administradora de mercado organizado:	☐ BM&FBOVESPA ☑ CETIP	*CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
*Nome do Administrador: (máximo: 60 caracteres)	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.		

Endereço (máximo: 60 caracteres)

*Logradouro:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA	*N:	153	Compl.:	5º e 8º andar
*Cidade:	RIO DE JANEIRO	*Bairro:	LEBLON		
*UF:	RJ	*CEP:	22440-033		

*Telefones:	(11) 3027-2237		
*Site:	www.xpi.com.br	*E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
*Competência: (formato: mm/aaaa; exemplo: 06/2016)	05/2025		

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

1.	Prestadores de serviços	Nome	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor:	VERDE ASSET AGRO E IMOBILIÁRIO LTDA	55.777.175/0001-00	São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, conjunto 111, sala 5, CEP 04.538-132	(11) 3147-7690
1.2	Custodiante:	OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente:	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:				
1.5	Distribuidor de cotas:	XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:				
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:				

1.8	Outros prestadores de serviços[1]:	Nome	CNPJ	Endereço	Telefone

Adicionar Linha

2. Investimentos do FII

2.1 Descrição dos negócios realizados no período

Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos (R$)	Origem dos recursos

Adicionar Linha

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

N/A

4. Análise do administrador sobre:

4.1 Resultado do fundo no exercício findo:

N/A

4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo:

N/A

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

N/A

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Entregar como documento anexo (em formato PDF).

	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII			
6.	**Relação de ativos imobiliários**	**Valor (R$)**	**Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)**	**Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período**

Adicionar Linha

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

N/A

Nota:

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R$)	Partes no processo:	Principais fatos	Chance de perda (provável, possível ou remota)	Análise de impacto em caso de perda do processo

Adicionar Linha

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Nº do Processo	Valores Envolvidos	Causa da contingência

Adicionar Linha

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

N/A

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

Endereço físico:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032
Endereço eletrônico:	assembleia.cotista@xpi.com.br

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.

10.4 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Durante o período de 12 (doze), contados da divulgação do anúncio de encerramento da primeira oferta de cotas da Classe, a Classe estará sujeita à taxa global de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe e, após tal data, a Classe estará sujeita à taxa global de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

I.1. A Taxa Global e a Taxa Global Máxima do Fundo serão iguais. A Taxa Global Máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração, gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Valor pago no ano de referência (R$):	0,00	% sobre o patrimônio contábil:	0,00%	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	0,00%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Representante 1

Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Representante 2

Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Representante 3

Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Representante 4

Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Representante 5

Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

Adicionar Linha

Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato

Adicionar Linha

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade:	49
CPF:	279.902.288-07	E-mail:	Jurídico.regulatorio@xpi.com.br
Profissão:	Administrador	Formação Acadêmica:	Administração de Empresas
Data de início na função:	29/09/2021	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00
Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria

Adicionar Linha

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

14.1 Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte

Adicionar Linha

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão (¨B3¨).

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

O Fundo não possui política de negociação de cotas.

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor https://lifecapitalpartners.com.br/compliance/

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.

N/A.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

O fundo não possui previsão de chamada de capital.

Validar e Exportar

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(**"Fundo"**)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
(**"Administradora"**)

VERDE ASSET AGRO E IMOBILIÁRIO LTDA.
(**"Gestora"**)

LUZ CAPITAL MARKETS